

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2022 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

Codice fiscale: ****Omissis****

contro

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

****OMISSIS****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

Nota: Revisione perizia a seguito della riunione delle procedure RGE 313/2022 con la procedura RGE 817/2023 disposto all'udienza del 17/10/2024

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2..	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	11

Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	25

In data 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com, PEC ros.falcone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Appartamento sito in contesto condominiale al piano primo e sottotetto di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e terrazza con affaccio su Via dei Romagnoli; al secondo livello, a cui si accede mediante scala a chiocciola interna, il locale sottotetto è stato parzialmente adibito a seconda camera, mentre l'originario locale denominato "cabina idrica" è stato adibito a servizio igienico.

L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Box auto sito in contesto condominiale al piano seminterrato di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada.

L'accesso al garage avviene mediante rampa carrabile scoperta.

L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

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

- ****Omissis****(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****Omissis****(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****Omissis****(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

L'unità immobiliare confina a nord con distacco su rampa carrabile, a sud con distacco verso Viale dei Romagnoli, a est con il Sub. 10 di altra proprietà e con il vano scala condominiale, a ovest con il Sub. 8 di altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

L'unità immobiliare confina a nord con rampa carrabile, a sud con Sub. 5 di altra proprietà, a est con il Sub. 21 di altra proprietà, a ovest con il Sub. 19 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	61,50 mq	1	61,50 mq	2,70 m	1
Soffitta	29,00 mq	33,50 mq	0,33	11,05 mq	2,10 m	sottotetto
Terrazza	15,70 mq	15,70 mq	0,40	6,28 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				78,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(All.14_Superfici unità immobiliari)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,40 m	S01
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(All.14 Superfici unità immobiliari)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2001 al 26/06/2002	**Omissis** (CF **Omissis**) sede in) - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 599,09 Piano P1-P2
Dal 26/06/2002 al 06/12/2012	**Omissis** (CF **Omissis**) nato a) il , Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 599,09 Piano P1-P2
Dal 06/12/2012 al 14/08/2024	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nato in) il , Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; **Omissis** (CF **OMISSIS**) nato in) il , Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 599,09 Piano P1-P2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All. 02_Visura catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 11)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2001 al 26/06/2002	**Omissis** (CF **Omissis**) sede in) - Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 69,21 Piano S01
Dal 26/06/2002 al 06/12/2012	**Omissis** (CF **Omissis**) nato a) il , Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 69,21 Piano S01
Dal 06/12/2012 al 14/08/2024	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nato in) il , Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; **Omissis** (CF **OMISSIS**) nato in) il , Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 69,21 Piano S01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All. 03_Visura catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 20)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1110	2125	11	6	A7	4	4 vani	92 mq	599,09 €	P1-P2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. (All. 02_Visura catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 11; All. 04_Planimetria catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 11)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1110	2125	20	6	C6	11	20 mq	20 mq	69,21 €	S01	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. (All. 03_Visura catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 20; All. 05_Planimetria catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 20)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Lo stato conservativo dell'immobile appare discreto, come visibile dalla documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-07-2024)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Lo stato conservativo dell'immobile appare discreto, come visibile dalla documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-07-2024)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

L'appartamento è situato al piano primo e sottotetto di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, con un piano sottotetto e un piano sotto strada: l'unità immobiliare è composta al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e terrazza con affaccio su Via dei Romagnoli; al secondo livello, a cui si accede mediante scala a chiocciola interna, il locale sottotetto è stato parzialmente

adibito a seconda camera, mentre l'originario locale denominato "cabina idrica" è stato adibito a servizio igienico.

La struttura del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento, la copertura dell'edificio è a falde, con manto di copertura in tegole, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti pavimentazioni in grès e rivestimento ceramico per bagno e angolo cottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in legno con vetrocamera, con inferriate di sicurezza all'esterno. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Gli impianti sono tutti sottotraccia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Il box è situato al piano seminterrato di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, con un piano sottotetto e un piano sotto strada: la struttura del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento, la copertura dell'edificio è a falde, con manto di copertura in tegole, le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare presenta pavimentazione in piastrelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate e una serranda metallica a chiusura dell'accesso. L'impianto elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

L'immobile è occupato dal Sig. **Omissis** e dalla relativa famiglia composta da moglie e figlie minorenni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

L'immobile è occupato dal Sig. **Omissis** e dalla relativa famiglia composta da moglie e figlie minorenni

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1995 al 26/06/2002	**Omissis**, con sede in , diritto di proprietà 1/1 sul terreno su cui è stato edificato l'immobile Codice Fiscale/P.IVA: **Omissis**	Atto di compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Alberto Fazio / Dott. Angelo Scuto	04/05/1995	64719	

Dal 28/06/2002 al 12/12/2012	**Omissis** nato a il giorno , diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **Omissis**	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Bertarelli	28/06/2002	23991	
Dal 06/12/2012 al 14/08/2024	**Omissis** nato a il giorno , diritto di proprietà quota 1/2; **Omissis**, nato in) il , diritto di proprietà quota 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Marmo	06/12/2012	4616	3197

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.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All. 06_Atto Notaio Fazio-Scuto 04-05-1995 Rep. 64719; All. 07_Atto Notaio Bertarelli 26-06-2002 Rep. 23991; All. 08_Atto Notaio Marmo 06-12-2012 Rep. 4616)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1995 al 26/06/2002	**Omissis**, con sede in , diritto di proprietà 1/1 sul terreno su cui è stato edificato l'immobile Codice Fiscale/P.IVA: **Omissis**	Atto di compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Alberto Fazio / Dott. Angelo Scuto	04/05/1995	64719	
Dal 28/06/2002 al 12/12/2012	**Omissis** nato a il giorno , diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Bertarelli	28/06/2002	23991	

	Omissis		Atto di compravendita		
Dal 06/12/2012 al 14/08/2024	**Omissis** nato a il giorno , diritto di proprietà quota 1/2; **Omissis**, nato in) il , diritto di proprietà quota 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Marmo	06/12/2012	4616	3197

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.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All. 06_Atto Notaio Fazio, Scuto 04-05-1995 Rep. 64719; All. 07_Atto Notaio Bertarelli 26-06-2002 Rep. 23991; All. 08_Atto Notaio Marmo 06-12-2012 Rep. 4616)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
iscritta a Roma in data 28/06/2002
Reg. gen. 71981 - Reg. part. 18857
Importo € 139.365,90
a favore dell' ****Omissis****
contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Roma il 12/12/2012
Reg. gen. 122296 - Reg. part. 17258
Importo: € 360.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****OMISSIS****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 25344/2018
Iscritto a Roma il 13/02/2019
Reg. gen. 16709 - Reg. part. 2891
Importo: € 15.000,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n. 9674 del 10/04/2019
Iscritto a Roma il 13/12/2019
Reg. gen. 148666 - Reg. part. 27753
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n.13785/2015
Iscritto a Roma il 02/08/2023
Reg. gen. 100712 - Reg. part. 15362
Quota: 1/2
Importo: € 14.000,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/10/2019
Reg. gen. 124941 - Reg. part. 87177
Quota: 1/2
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 27/05/2022
Reg. gen. 69215 - Reg. part. 48901
Quota: 1/2
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98624 - Reg. part. 72744
Quota: 1/1
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219,
INTERNO B10, PIANO S01**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/08/2024,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
iscritta a Roma in data 28/06/2002
Reg. gen. 71981 - Reg. part. 18857
Importo € 139.365,90
a favore dell' ****Omissis****
contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Roma il 12/12/2012
Reg. gen. 122296 - Reg. part. 17258
Importo: € 360.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****OMISSIS****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 25344/2018
Iscritto a Roma il 13/02/2019
Reg. gen. 16709 - Reg. part. 2891
Importo: € 15.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n. 9674 del 10/04/2019
Iscritto a Roma il 13/12/2019
Reg. gen. 148666 - Reg. part. 27753
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n.13785/2015
Iscritto a Roma il 02/08/2023
Reg. gen. 100712 - Reg. part. 15362
Quota: 1/2
Importo: € 14.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/10/2019
Reg. gen. 124941 - Reg. part. 87177
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 27/05/2022

Reg. gen. 69215 - Reg. part. 48901

Quota: 1/2

A favore di **Omissis**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98624 - Reg. part. 72744

Quota: 1/1

A favore di **Omissis**

Contro **Omissis**, **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (N.T.A.: Art.51,Art.52,Art.53)

Strumento di Attuazione: Programma Integrato PRINT res. mun. XIII n. 1 Acilia - Citta' da ristrutturare

- Municipio X

- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;

- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tav. B: Beni ricognitivi di Legge - m) protezione delle aree di interesse archeologico (Art. 42) - g) protezione delle aree boscate (Art. 39)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO 10, PIANO 1-2

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 risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base del Progetto edilizio N. 49164-98 depositato in data 09/11/1998 (All. 09_Progetto Prot. 49164-98); In data 12/01/2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N. 30/C, con la quale è stato legittimato lo stato dei luoghi (All. 11_Concessione 30C-2000; All. 10_Atto d'obbligo Rep. 19634 Notaio Bertarelli 07-10-1999). In data 25/06/2022 è stata rilasciata la Certificazione di Abitabilità N. 259 (All. 12_Certificazione abitabilità n. 259-2002)

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (All. 09_Progetto Prot. 49164-98; All.13_Rilievo unità immobiliari)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219, INTERNO B10, PIANO S01

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 risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base del Progetto edilizio N. 49164-98 depositato in data 09/11/1998 (All. 09_Progetto Prot. 49164-98); In data 12/01/2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N. 30/C, con la quale è stato legittimato lo stato dei luoghi (All. 11_Concessione 30C-2000; All. 10_Atto d'obbligo Rep. 19634 Notaio Bertarelli 07-10-1999). In data 25/06/2022 è stata rilasciata la Certificazione di Abitabilità N. 259 (All. 12_Certificazione abitabilità n. 259-2002)

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (All. 09_Progetto Prot. 49164-98; All.13_Rilievo unità immobiliari)

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) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2

Appartamento sito in contesto condominiale al piano primo e sottotetto di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada. L'unità immobiliare è composta al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e terrazza con affaccio su Via dei Romagnoli; al secondo livello, a cui si accede mediante scala a chiocciola interna, il locale sottotetto è stato parzialmente adibito a seconda camera, mentre l'originario locale denominato "cabina idrica" è stato adibito a servizio igienico.

L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima della quota del bene in vendita: € **153.718,50** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "ACILIA NORD" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.700,00 per le abitazioni di I° fascia e di €/Mq 1.350,00, per le abitazioni di 2° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana/ ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)			
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.650	2.350
	CANONI (€/Mq/Mese)	7.5	11.00

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 1.800,00/2.300,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.568,00 ed €/Mq 2.350,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 1.950,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01 Box auto sito in contesto condominiale al piano seminterrato di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada. L'accesso al garage avviene mediante rampa carrabile scoperta.

L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima della quota del bene in vendita: **€ 18.700,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "ACILIA NORD" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 850,00 per i box auto.
2. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 850,00
3. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 850,00 ed €/Mq 950,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 850,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2	78,83 mq	1.950,00 €/mq	€ 153.718,50	100,00%	€ 153.718,50
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01	22,00 mq	850,00 €/mq	€ 18.700,00	100,00%	€ 18.700,00
Valore di stima:					€ 172.418,50

Valore di stima del bene: € 172.418,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 159.000,00 (arrotondato)

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella



- All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-07-2024
- All. 02_Visura catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 11
- All. 03_Visura catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 20
- All. 04_Planimetria catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 11
- All. 05_Planimetria catastale Fg1110 Mapp 2124 Sub 20
- All. 06_Atto Notaio Fazio-Scuto 04-05-1995 Rep. 64719
- All. 07_Atto Notaio Bertarelli 26-06-2002 Rep. 23991
- All. 08_Atto Notaio Marmo 06-12-2012 Rep. 4616
- All. 09_Progetto Prot. 49164-98
- All. 10_Atto d'obbligo Rep. 19634 Notaio Bertarelli 07-10-1999
- All. 11_Concessione 30C-2000
- All. 12_Certificazione abitabilità n. 259-2002
- All. 13_Rilievo unità immobiliari
- All. 14_Superfici unità immobiliari
- All.15_Ispezione ipotecaria 16-08-2024

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2

Appartamento sito in contesto condominiale al piano primo e sottotetto di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada. L'unità immobiliare è composta al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e terrazza con affaccio su Via dei Romagnoli; al secondo livello, a cui si accede mediante scala a chiocciola interna, il locale sottotetto è stato parzialmente adibito a seconda camera, mentre l'originario locale denominato "cabina idrica" è stato adibito a servizio igienico.

L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (N.T.A.: Art.51,Art.52,Art.53)

Strumento di Attuazione: Programma Integrato PRINT res. mun. XIII n. 1 Acilia - Citta' da ristrutturare - Municipio X

- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;

- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- Tav. B: Beni ricognitivi di Legge - m) protezione delle aree di interesse archeologico (Art. 42)

- g) protezione delle aree boscate (Art. 39)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01

Box auto sito in contesto condominiale al piano seminterrato di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada. L'accesso al garage avviene mediante rampa carrabile scoperta.

L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (N.T.A.: Art.51,Art.52,Art.53)

Strumento di Attuazione: Programma Integrato PRINT res. mun. XIII n. 1 Acilia - Citta' da ristrutturare - Municipio X

- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tav. B: Beni ricognitivi di Legge - m) protezione delle aree di interesse archeologico (Art. 42)
- g) protezione delle aree boscate (Art. 39)

Prezzo base d'asta: € 159.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno 10, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	78,83 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile appare discreto, come visibile dalla documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-07-2024)		
Descrizione:	Appartamento sito in contesto condominiale al piano primo e sottotetto di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada. L'unità immobiliare è composta al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e terrazza con affaccio su Via dei Romagnoli; al secondo livello, a cui si accede mediante scala a chiocciola interna, il locale sottotetto è stato parzialmente adibito a seconda camera, mentre l'originario locale denominato "cabina idrica" è stato adibito a servizio igienico. L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da uno dei due esecutati e dalla relativa famiglia composta da moglie e figlie minorenni		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Romagnoli 2219, interno B10, piano S01		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2125, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile appare discreto, come visibile dalla documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo (All. 01_Report fotografico		

	sopralluogo 12-07-2024)
Descrizione:	Box auto sito in contesto condominiale al piano seminterrato di edificio residenziale di n.2 piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano sotto strada. L'accesso al garage avviene mediante rampa carrabile scoperta. L'immobile è situato in zona Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale con servizi di vicinato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da uno dei due esecutati e dalla relativa famiglia composta da moglie e figlie minorenni

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI
2219, INTERNO 10, PIANO 1-2**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
iscritta a Roma in data 28/06/2002
Reg. gen. 71981 - Reg. part. 18857
Importo € 139.365,90
a favore dell' ****Omissis****
contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Roma il 12/12/2012
Reg. gen. 122296 - Reg. part. 17258
Importo: € 360.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****OMISSIS****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 25344/2018
Iscritto a Roma il 13/02/2019
Reg. gen. 16709 - Reg. part. 2891
Importo: € 15.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n. 9674 del 10/04/2019
Iscritto a Roma il 13/12/2019
Reg. gen. 148666 - Reg. part. 27753
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n.13785/2015
Iscritto a Roma il 02/08/2023
Reg. gen. 100712 - Reg. part. 15362
Quota: 1/2
Importo: € 14.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/10/2019
Reg. gen. 124941 - Reg. part. 87177
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 27/05/2022

Reg. gen. 69215 - Reg. part. 48901

Quota: 1/2

A favore di **Omissis**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98624 - Reg. part. 72744

Quota: 1/1

A favore di **Omissis**

Contro **Omissis**, **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI ROMAGNOLI 2219,
INTERNO B10, PIANO S01**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

iscritta a Roma in data 28/06/2002

Reg. gen. 71981 - Reg. part. 18857

Importo € 139.365,90

a favore dell' **Omissis**

contro **Omissis**

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Roma il 12/12/2012

Reg. gen. 122296 - Reg. part. 17258

Importo: € 360.000,00

A favore di **Omissis**

Contro **Omissis**, **OMISSIS**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 25344/2018

Iscritto a Roma il 13/02/2019

Reg. gen. 16709 - Reg. part. 2891

Importo: € 15.000,00

A favore di **Omissis**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n. 9674 del 10/04/2019

Iscritto a Roma il 13/12/2019

Reg. gen. 148666 - Reg. part. 27753

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **Omissis**

Contro **Omissis**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo n.13785/2015

Iscritto a Roma il 02/08/2023

Reg. gen. 100712 - Reg. part. 15362

Quota: 1/2

Importo: € 14.000,00

A favore di **Omissis**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 24/10/2019

Reg. gen. 124941 - Reg. part. 87177

Quota: 1/2

A favore di **Omissis**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 27/05/2022

Reg. gen. 69215 - Reg. part. 48901

Quota: 1/2

A favore di **Omissis**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98624 - Reg. part. 72744

Quota: 1/1

A favore di **Omissis**

Contro **Omissis**, **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura