

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicoli Lamberto, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.

promossa da

TICINO SPV srl

Codice fiscale: 16030641001

Partita IVA: 16030641001

Via Piemonte, 38

00187 - Roma (RM)

contro

FFFFFFFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 10

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA10

Dati Catastali11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 11

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....12

Precisazioni.....12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 12

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA12

Patti13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 13

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA13

Stato conservativo13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 13

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA13

Parti Comuni.....13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 14

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA14

Servitù, censo, livello, usi civici14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....14



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	14
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	17
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	20
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	20



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 20

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....21

Vincoli od oneri condominiali.....22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....22

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra 22

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....22

Stima / Formazione lotti.....22

Riserve e particolarità da segnalare24

Riepilogo bando d'asta.....26

Lotto Unico26

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.27

Lotto Unico27



In data 09/12/2024, il sottoscritto Arch. Nicoli Lamberto, con studio in Via Ferdinando Galiani, 68 - 00100 - Roma (RM), email lamberto.nicoli2@gmail.com, PEC arch.l.nicoli@pec.archrm.it, Tel. ***** Fax 0636303961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.88689, 12.67958)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.91631, 12,67958)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.88689, 12.67958)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana.

Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.

E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C. Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

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

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Confinante con vano scale, con appartamento contraddistinto con numero interno 7 (sette) e con distacco su Via Bolotana.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Il posto auto n. 12 di mq.10, confina con posto auto n.11, con spazio di manovra e con distacco.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'unità immobiliare confina con Via Dameta, Proprietà *****, Srada di accesso a villino C3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,20 mq	41,42 mq	0,95	39,35 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				39,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è composta da una parte di superficie netta di mq.27,58 ed una terrazza coperta di mq.22,49 di cui mq.10,46 sono stati chiusi con vetrate che dovranno essere rimosse.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	22,80 mq	26,30 mq	0,95	24,98 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2007 al 24/09/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 38 + 32 area scoperta mq Piano 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/2007 al 17/09/2007	***** ***** snc	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Piano Terra
Dal 17/09/2007 al 26/09/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Piano Terra

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 25/05/1971 al 15/02/2005	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 658, Part. 235 - 241, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 30 mq Piano Terra
------------------------------	---------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	2690	512	6	A4	5		38 + 32 aree scoperte mq		2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale a causa di una terrazza che risulta chiusa con vetrate; tali vetrate andranno rimosse per regolarizzare dal punto di vista edilizio urbanistico l'unità immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	2690	525	6	C6	8	10 mq	10 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali del posto auto corrispondono allo stato attuale.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	658	241	1	6	C1	7	22 mq	30 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Non risulta ci siano contratti di locazioni in essere.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

l'unità immobiliare risulta data in locazione come regolare contratto d'affitto registrato all'agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare, catastalmente è composta di n. 2 vani, con superficie catastale di mq. 38 (escluse aree esterna di mq.32); in parte dell'area esterna (terrazza coperta) sono state posizionate delle vetrate che hanno formato un ambiente chiuso senza regolare pratica edilizio-urbanistica, pertanto abusivo per mq.10,40. Lo stato conservativo è mediocre.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Lo stato conservativo risulta buono.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Lo Stato conservativo risulta buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Parti comuni : ingresso all'edificio e scale di accesso con pianerottoli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Le parti comuni sono essenzialmente gli spazi di manovra.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Il negozio, sito al piano terra ha accesso diretto dall'esterno e non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Non risultano servitù in essere.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche, ma in mediocri condizioni di manutenzione pur essendo agibile. Gli impianti sono in situazioni sufficienti ma non sono conformi alle norme della legge 37/2008, essendo l'immobile del 2007 e non avendo avuto manutenzioni a riguardo. L'impianto di riscaldamento prevede radiatori in termofusione di alluminio.

La terrazza coperta di mq.22,49 è stata chiusa con delle vetrate per una superficie di mq.10,40 per la quale non vi è alcuno strumento autorizzativo. L'altezza utile è di m.2,95, le murature esterne sono a cassetta e le interne in mattoni forati; gli infissi sono in legno ed in metallo nella terrazza coperta. Non vi è cantina o soffitta.

.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto è su area condominiale recintata e pavimentata in asfalto.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Fondazioni di tipo continue - Esposizione Nord Ovest- Altezza interna utile m.2,80 - Muratura in tufo in buono stato- un solo solaio di copertura in travetti e pignatte - pareti interne in laterizi intonacate e tinteggiate- pavimentazione interna in grès porcellanato effetto legno-infissi esterni in alluminio ed interni porte in legno tamburate- impianto elettrico in sfaldabile su corrugati- Non vi sono: Posto auto, soffitta o cantina, dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'immobile è occupato dai Signori:

- ***** (esecutato), nato a ***** il *****;
- ***** (figlio), nato a ***** il *****;
- ***** (figlio), nato a ***** il *****;
- ***** (convivente), nata a ***** il *****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Li posto auto scoperto è occupato dal Sig. *****.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/10/2024

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE

A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : ***** nata a ***** il *****
Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30
anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL

a carico: ***** nata a ***** il ***** Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO
12, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2007 al 26/09/2025	***** nato a ***** il *****, proprietario di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fontecchia in Albano Laziale (RM)	17/09/2007	10919	8247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/09/2007	-	-
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza risulta da:

Atto Notaio Fontecchia Andrea di Albano Laziale del 17.09.2007 rep. 10.919/8247 trascritto il 20.09.2007 alla
formalita' 73.434

DA

***** S.N.C.

Atto Notaio Fontecchia Andrea di Albano Laziale del 31.10.2006 rep. 8821 , trascritto il 13.11.2006 alla
formalita' 91.851

DA

***** nato a ***** il *****

***** nata a ***** il ***** Coniugi in regime di comunione legale dei beni

Atto autentificato dal dr. Antonio Ferdinandi , Coadiutore del Notaio Vincenzo Forleo di Roma del 15.06.1974
rep. 60.094 , trascritto il 05.07.1974 alla formalita' 32.244 (terreno in Roma , distinto in catasto al foglio 1018
p.lla 1130),

DA

***** Societa' a Responsabilita' Limitata con sede in Roma (NON VISURATA)

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -,
INTERNO 1, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 17/02/2005 al 24/09/2025	*****, nato a ***** il ***** , diritto di proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Gregori di roma	15/02/2005	30430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/03/2005	18976	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza risulta da:
Atto di donazione del Notaio Gregori Laura di Roma del 17.02.2005 rep. 30.430 , trascritto il 09.03.2005 alla formalita' 18.977
DA
***** nato ad ***** il *****

Atto di divisione del Notaio Gregori Laura di Roma del 15.02.2005 rep. 30.426, trascritto il 09.03.2005 alla formalita' 18.976
CON
***** nato ad ***** il *****

Dal 27.03.2024 non stata rintracciata la provenienza, comunicare se necessario approfondire al periodo precedente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

G R A V A M I dal 27.03.2024 :

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE
A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : ***** nata a ***** il *****
Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30 anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL

a carico: ***** nata a ***** il ***** Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

G R A V A M I dal 27.03.2024 :

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE

A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : ***** nata a ***** il *****

Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30 anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL

a carico: ***** nata a ***** il ***** Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

G R A V A M I dal 27.03.2024 :

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE

A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : ***** nata a ***** il *****

Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30 anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL

a carico: ***** nata a ***** il ***** Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale con destinazione a "Città da ristrutturare prevalentemente a residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da atto di acquisto a firma del Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale (RM) del 17.09.2007, repertorio 10919, raccolta 8267, nell'art.6 risulta che "l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata un'assenza di regolare concessione edilizia, ma che per tale abuso sono state rilasciate dal Comune di Roma in data 3 dicembre 1998, concessioni in sanatoria n.147563, n.147559, n.147560 e successiva D.I.A. per frazionamento n.69404 del 7 novembre 2006 integrata data 20 febbraio 2007, protocollo n.13637.

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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Come da atto di acquisto a firma del Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale (RM) del 17.09.2007, repertorio 10919, raccolta 8267, nell'art.6 risulta che "l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata un assenza di regolare concessione edilizia, ma che per tale abuso sono state rilasciate dal Comune di Roma in data 3 dicembre 1998, concessioni in sanatoria n.147563, n.147559, n.147560 e successiva D.I.A. per frazionamento n.69404 del 7 novembre 2006 integrata data 20 febbraio 2007, protocollo n.13637.

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.

Il posto auto esterno non necessita di certificati e dichiarazioni di conformità di impianti in quanto non esistenti.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è inserita in un vasto complesso edilizio per il quale sono state rilasciate alla Soc.*****
***** varie Concessioni tutte datate 1960.

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.

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 793,26

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.936,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Attualmente, risultano scadute le rate n.1, 2, 3 e 4 del 2025 che unitamente ad un precedente saldo sono pari a € 1.230,99 (dati forniti dall'amministratore del Condominio Sig. *****).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

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

Non vi sono vincoli, ma solo gli oneri condominiali relativi.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta alcun vincolo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo

L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana. Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole. E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C. Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 58.041,25

Nella terrazza coperta risultano degli infissi che la chiudono formando una cubatura non sanabile, pertanto sarà necessario eliminare tali sfissi per ripristinare il regolare stato dei luoghi. Il valore di tale lavorazione è stato considerato nel valore unitario €/mq. utilizzato per la stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra
Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 5.610,00

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA

Immobile (Negozio e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 241, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 28.727,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo	39,35 mq	1.475,00 €/mq	€ 58.041,25	100,00%	€ 58.041,25

Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra	3,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 5.610,00	100,00%	€ 5.610,00
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA	24,98 mq	1.150,00 €/mq	€ 28.727,00	100,00%	€ 28.727,00
Valore di stima:					€ 92.378,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 08/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nicoli Lamberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto 17/09/2007 (Aggiornamento al 17/09/2007)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Abitazione e Posto auto Via Bolotana 55 (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria VIA DAMETA 39/a (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Misure via Bolotana,55 Abitazione e posto auto (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Via DAMETA 39 a (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Abitazione Via Bolotana 55 Stato Attuale (Aggiornamento al 23/09/2025)

- ✓ N° 2 Foto - Foto abitazione e posto auto via Bolotana (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto Via Bolotana 55 e Via DAMETA 39 a (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ Altri allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo
L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana. Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole. E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C. Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra
Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA
Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 241, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale con destinazione a "Città da ristrutturare prevalentemente a residenziale".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55, edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	39,35 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, catastalmente è composta di n. 2 vani, con superficie catastale di mq. 38 (escluse aree esterna di mq.32); in parte dell'area esterna (terrazza coperta) sono state posizionate delle vetrate che hanno formato un ambiente chiuso senza regolare pratica edilizio-urbanistica, pertanto abusivo per mq.10,40. Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana. Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole. E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C.Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai Signori: - ***** (esecutato), nato a ***** il *****; - ***** (figlio), nato a ***** il *****; - ***** (figlio), nato a ***** il *****; - ***** (convivente), nata a ***** il *****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	3,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta buono.		
Descrizione:	Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 241, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	24,98 mq
Stato conservativo:	Lo Stato conservativo risulta buono.		
Descrizione:	Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		