
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Lotto 3.....	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	21

Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Lotto 4.....	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini.....	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Stato conservativo.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Lotto 5	32
Descrizione.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	34
Stato conservativo.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36

Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Lotto 6.....	38
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	40
Stato conservativo.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 7.....	44
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	46
Stato conservativo.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Lotto 8.....	50
Descrizione.....	51
Completezza documentazione ex art. 567	51
Titolarità	51
Confini.....	51
Consistenza.....	51

Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	52
Stato conservativo.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Lotto 9	56
Descrizione.....	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità.....	57
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali	58
Dati Catastali	58
Stato conservativo.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Stima / Formazione lotti	62
Lotto 1	62
Lotto 2	63
Lotto 3	63
Lotto 4	64
Lotto 5	65
Lotto 6	65
Lotto 7	66
Lotto 8	67
Lotto 9	68
Riepilogo bando d'asta	70
Lotto 1	70
Lotto 2	70
Lotto 3	70

Lotto 4	71
Lotto 5	71
Lotto 6	71
Lotto 7	72
Lotto 8	72
Lotto 9	72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2017 del R.G.E.....	73
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	73
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	73
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 142.000,00	74
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 96.000,00	74
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	75
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	75
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00	76
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 213.000,00	76
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 102.000,00	77
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	78
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T	78
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T	78
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T	79
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T	79
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T	80
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T	81
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T	81
Bene N° 8 - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1	82
Bene N° 9 - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1	83

All'udienza del 04/01/2018, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T
- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T
- **Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T
- **Bene N° 8** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1
- **Bene N° 9** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T

DESCRIZIONE

Il locale commerciale in oggetto è composto da zona vendita, retronegozio con w.c. ed è adibito a minisupermercato.

L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Locale commerciale al civico 214, via Casale di San Basilio, locale commerciale al civico 220/222, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	0,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	3,50 m	t
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1986 al 21/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Rendita € 1,42 Piano T
Dal 21/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Rendita € 1,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Rendita € 1.438,44 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Rendita € 1.438,44 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Rendita € 1.438,44 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Superficie catastale 208 mq Rendita € 1.438,44 Piano T
Dal 16/06/2016 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 44 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 1.438,44 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	10	6	C1	10	44 mq	56 mq	1438,44	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente tranne che per lo spostamento di un piccolo w.c. che necessita di aggiornamento catastale previa C.I.L.A. in sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto recentemente ristrutturato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e alluminio. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2016
- Scadenza contratto: 30/11/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo (S1), registrato in data 08/11/2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino

Ufficio TJR, Serie 3T, numero 13474, Codice Identificativo del Contratto TJR16T013474000YG

Locatore il sig. **** Omissis **** (Esecutato)

Conduttore il sig. **** Omissis **** per l'attività commerciale di Alimentari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.Ila 683) in luogo della particella aggiornata (P.Ila 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il locale commerciale in oggetto è stato realizzato in difformità dal progetto approvato dal Comune di Roma al N° 19810/62 con licenza edilizia n° 275/B/63.

E' stata così presentata all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domanda di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT. 4 che ancora non è stata definita con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, di € 5.000,00 di cui si è tenuto conto nella stima dell'immobile stesso.

Per lo spostamento di un w.c. è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo è stato, indicativamente contabilizzato in € 4.000,00 comprensivo di sanzione pecuniaria e reversale, aggiornamento catastale D.O.C.F.A. e parcella del professionista.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T

DESCRIZIONE

Il negozio in oggetto è composto da due locale e un w.c. ed è adibito a tintoria. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Locale commerciale al civico 218, via Casale di San Basilio, locale commerciale al civico 224, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	0,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Rendita € 0,48 Piano T
Dal 21/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Rendita € 565,62 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Rendita € 565,62 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Rendita € 565,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 565,62 Piano T
Dal 19/05/2017 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 565,62 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	1	6	C1	5	37 mq	46 mq	565,62	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto recentemente ristrutturato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e alluminio. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2017
- Scadenza contratto: 14/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo (S1) registrato in data 27/03/2017 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino

Ufficio TJR, Serie 3T, numero 3621, Codice Identificativo del Contratto TJR17T003621000MD

Locatore il sig. **** Omissis **** (Esecutato)

Conduttore il sig. **** Omissis **** per l'attività commerciale di Tintoria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.lla 683) in luogo della particella aggiornata (P.lla 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte il negozio in oggetto è stato realizzato con progetto approvato dal Comune di Roma al n°48194/51 e Certificato di Abitabilità n° 1254 rilasciato dal Comune di Roma in data 24/10/1955.

Per difformità dal progetto approvato è stata così presentata all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domanda di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT. 5 che ancora non è stata definita con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio della suddetta Concessione, di € 5.000,00 di cui si è tenuto conto per la stima del bene.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T

DESCRIZIONE

Il locale commerciale in oggetto è composto da accesso, zona vendita, magazzino, piccolo office, due ripostigli e w.c. al quale si accede dall'esterno. Il negozio è adibito alla vendita di gomme per veicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Locale commerciale al civico 220/222, via Casale di San Basilio, locale commerciale al civico 226/228, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	0,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 94 mq Rendita € 0,41 Piano T
Dal 21/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 94 mq Rendita € 0,48 Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 94 mq Rendita € 237,88 Piano T
Dal 03/05/2002 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 74 mq Rendita € 970,73 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 74 mq Rendita € 970,73 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 74 mq Rendita € 970,73 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 74 mq Superficie catastale 91 mq Rendita € 970,73 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	502	6	C1	4	74 mq	91 mq	970,73	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e alluminio. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2012
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.100,00

In data 20/12/2000 l'esecutato sig. **** Omissis **** in qualità di locatore e la società **** Omissis **** sottoscrivevano Contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto le unità immobiliari in oggetto ad oggi censite al N.C.E.U. di Roma al Foglio 289 P.la 690 Sub. 502, 503, 504 e 505.

La durata della locazione veniva fissata in anni 6 con inizio dal 01/01/2001 e termine al 31/12/2006, salvo tacita rinnovazione di legge in mancanza di disdetta. Il contratto veniva registrato il 08/01/2001

presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 al numero 000262 Serie 3.

Successivamente le parti sottoscrivevano Scrittura privata per il rinnovo della suddetta locazione con decorrenza dal 31/12/2012 sino al 31/12/2018. La scrittura veniva registrata in data 08/01/2012 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma al numero 23489 Serie 3.

In data 18/12/2015 il suddetto contratto di locazione è stato sostituito da nuovo contratto di locazione nel quale sono mutati i numeri civici (in luogo del civico 232 sono stati creati n. 3 locali artigianali, rispettivamente ai nn. 232A, 232B e 232C) ed è stato escluso il locale commerciale al civico 226/228, come da planimetria allegata al contratto stesso. Di quest'ultimo contratto non è stato possibile reperire gli estremi di registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205

Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.lla 683) in luogo della particella aggiornata (P.lla 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte il locale commerciale in oggetto, è stato realizzato con progetto approvato dal Comune di Roma al n°48194/51.

Per difformità dal progetto stesso è stata presentata all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domanda di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT.5 che ancora non ha avuto definizione con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio della suddetta Concessione di € 5.000,00. Di tale spesa si è conto nella stima dell'immobile stesso.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T

DESCRIZIONE

Il negozio in oggetto è composto da un locale con w.c.

L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Locale commerciale al civico 224, via Casale di San Basilio, proprietà ***** salvo altri

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	0,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 0,53 Piano T
Dal 21/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 0,53 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 629,66 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 629,66 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 629,66 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 48 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 629,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	3	6	C1	4	48 mq	64 mq	629,66	T	

Corrispondenza catastale

Non risulta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi visionato in quanto è stato demolito un tramezzo che divideva il negozio in due locali tra loro comunicanti ed è stato eliminato il disimpegno al w.c.

Sarà necessario effettuare aggiornamento catastale previa la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e alluminio. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.lla 683) in luogo della particella aggiornata (P.lla 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

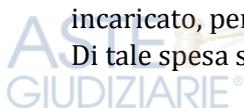
Il fabbricato, di cui fa parte il locale commerciale in oggetto, è stato realizzato con progetto approvato dal Comune di Roma al n°48194/51 e Certificato di Abitabilità n° 1254 rilasciato dal Comune di Roma in data 24/10/1955.



Per difformità dal progetto stesso è stata presentata all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domanda di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT. 5 che ancora non ha avuto definizione con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio della suddetta Concessione di € 5.000,00.

Di tale spesa si è tenuto conto nella stima dell'immobile stesso.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Laboratorio artigianale al civico 232 B, locale commerciale al civico 224, cortile interno su due lati, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	0,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2002 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 61 mq Rendita € 308,74 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 61 mq Rendita € 308,74 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 61 mq Rendita € 308,74 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 61 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 308,74 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	289	690	503	6	C3	3	61 mq	71 mq	308,74	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente tranne che per l'apertura di due porte che mettono in comunicazione con le unità immobiliari adiacenti (Sub. 504 e 502). Nel valore di stima dell'immobile è stato preso in considerazione il costo della chiusura degli accessi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e ferro. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2012
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.100,00

In data 20/12/2000 l'esecutato sig. **** Omissis **** in qualità di locatore e la società **** Omissis **** sottoscrivevano Contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto le unità immobiliari in oggetto ad oggi censite al N.C.E.U. di Roma al Foglio 289 P.lla 690 Sub. 502, 503, 504 e 505.

La durata della locazione veniva fissata in anni 6 con inizio dal 01/01/2001 e termine al 31/12/2006, salvo tacita rinnovazione di legge in mancanza di disdetta. Il contratto veniva registrato il 08/01/2001 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 al numero 000262 Serie 3.

Successivamente le parti sottoscrivevano Scrittura privata per il rinnovo della suddetta locazione con decorrenza dal 31/12/2012 sino al 31/12/2018. La scrittura veniva registrata in data 08/01/2012 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma al numero 23489 Serie 3.

In data 18/12/2015 il suddetto contratto di locazione è stato sostituito da nuovo contratto di locazione nel quale sono mutati i numeri civici (in luogo del civico 232 sono stati creati n. 3 locali artigianali, rispettivamente ai nn. 232A, 232B e 232C) ed è stato escluso il locale commerciale al civico 226/228, come da planimetria allegata al contratto stesso. Di quest'ultimo contratto non è stato possibile reperire gli estremi di registrazione.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.Ila 683) in luogo della particella aggiornata (P.Ila 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il laboratorio artigiano in oggetto è stato realizzato in difformità dal progetto approvato dal Comune di Roma al N° 19810/62.

Sono state così presentate all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domande di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT. 4 e SOTT.5 che ancora non sono state definite con il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio delle suddette Concessione, pari ad € 7.000,00, di cui si è tenuto conto per la stima complessiva del bene.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Laboratorio artigianale al civico 232 A, cortile interno, laboratorio artigianale al civico 232 C, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	0,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2002 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 29 mq Rendita € 146,78 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 29 mq Rendita € 146,78 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 29 mq Rendita € 146,78 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 29 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 146,78 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	504	6	C3	3	29 mq	33 mq	146,78	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente tranne che per l'apertura di due porte che mettono in comunicazione con le unità immobiliari adiacenti (Sub. 503 e 505). Nel valore di stima dell'immobile è stato preso in considerazione il costo della chiusura degli accessi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e ferro. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2012
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.100,00

In data 20/12/2000 l'esecutato sig. **** Omissis **** in qualità di locatore e la società **** Omissis **** sottoscrivevano Contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto le unità immobiliari in oggetto ad oggi censite al N.C.E.U. di Roma al Foglio 289 P.lla 690 Sub. 502, 503, 504 e 505.

La durata della locazione veniva fissata in anni 6 con inizio dal 01/01/2001 e termine al 31/12/2006, salvo tacita rinnovazione di legge in mancanza di disdetta. Il contratto veniva registrato il 08/01/2001 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 al numero 000262 Serie 3.

Successivamente le parti sottoscrivevano Scrittura privata per il rinnovo della suddetta locazione con decorrenza dal 31/12/2012 sino al 31/12/2018. La scrittura veniva registrata in data 08/01/2012 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma al numero 23489 Serie 3.

In data 18/12/2015 il suddetto contratto di locazione è stato sostituito da nuovo contratto di locazione nel quale sono mutati i numeri civici (in luogo del civico 232 sono stati creati n. 3 locali artigianali, rispettivamente ai nn. 232A, 232B e 232C) ed è stato escluso il locale commerciale al civico 226/228, come da planimetria allegata al contratto stesso. Di quest'ultimo contratto non è stato possibile reperire gli estremi di registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.lla 683) in luogo della particella aggiornata (P.lla 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il laboratorio artigiano in oggetto è stato realizzato in difformità dal progetto approvato dal Comune di Roma al N° 19810/62.

Sono state così presentate all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domande di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT. 4 e SOTT.5 che ancora non sono state definite con il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio delle suddette Concessione, pari ad € 7.000,00, di cui si è tenuto conto nella stima del bene.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Laboratorio commerciale al civico 224, laboratorio artigiano al civico 232 B, cortile interno, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	0,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2002 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 41 mq Rendita € 207,51 Piano T
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 41 mq Rendita € 207,51 Piano T
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 41 mq Rendita € 207,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 41 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 207,51 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	505	6	C3	3	41 mq	50 mq	207,51	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente tranne che per l'apertura di una porta che mette in comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (Sub. 504).

Nel valore di stima dell'immobile è stato preso in considerazione il costo della chiusura degli accessi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale presenta pavimentazione in gran parte a piastrelle in ceramica, 30 x 30, mentre il w.c. ha pavimento e rivestimento ad altezza porta in piastrelle di ceramica 20 x 20. Il portone di accesso è in vetro e ferro. La tinteggiatura è a tinta lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2012
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.100,00

In data 20/12/2000 l'esecutato sig. **** Omissis **** in qualità di locatore e la società **** Omissis **** sottoscrivevano Contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto le unità immobiliari in oggetto ad oggi censite al N.C.E.U. di Roma al Foglio 289 P.la 690 Sub. 502, 503, 504 e 505.

La durata della locazione veniva fissata in anni 6 con inizio dal 01/01/2001 e termine al 31/12/2006, salvo tacita rinnovazione di legge in mancanza di disdetta. Il contratto veniva registrato il 08/01/2001 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 al numero 000262 Serie 3.

Successivamente le parti sottoscrivevano Scrittura privata per il rinnovo della suddetta locazione con decorrenza dal 31/12/2012 sino al 31/12/2018. La scrittura veniva registrata in data 08/01/2012 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma al numero 23489 Serie 3.

In data 18/12/2015 il suddetto contratto di locazione è stato sostituito da nuovo contratto di locazione nel quale sono mutati i numeri civici (in luogo del civico 232 sono stati creati n. 3 locali artigianali, rispettivamente ai nn. 232A, 232B e 232C) ed è stato escluso il locale commerciale al civico 226/228, come da planimetria allegata al contratto stesso. Di quest'ultimo contratto non è stato possibile reperire gli estremi di registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Armati	21/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/1989	79038	45906
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.lla 683) in luogo della particella aggiornata (P.lla 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il laboratorio artigiano in oggetto è stato realizzato in difformità dal progetto approvato dal Comune di Roma al N° 19810/62.

Sono state così presentate all'UFFICIO CONDONO EDILIZIO di Roma domande di sanatoria prot. n° 86/114278 SOTT. 4 e SOTT.5 che ancora non sono state definite con il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Lo scrivente tecnico ha, indicativamente, contabilizzato una spesa, compresa la parcella del tecnico incaricato, per il rilascio delle suddette Concessione, pari ad € 7.000,00, di cui si è tenuto conto nella stima del bene stesso.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da reception con w.c., corridoio, camere n. 5, dotate di w.c., di cui due sono con balcone.

L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Appartamento (affittacamere) Int. 2, vano scala, distacco su proprietà, via Casale di San Basilio, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 812,13 Piano 1
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 812,13 Piano 1
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 812,13 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 812,13 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	509	6	A4	5	8,5 vani	108 mq	812,13	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, tranne che per piccole modifiche interne non pregiudizievoli alla stima del cespite stesso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto ben ristrutturato e trasformato in affittacamere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto con esposizione ad ovest, presenta gran parte della pavimentazione in cotto di buon livello commerciale, mentre nei bagni sono state montate nei pavimenti e nei rivestimenti piastrelle di ceramica smaltata. I rivestimenti dei w.c. sono ad altezza porta. La tinteggiatura è di tipo lavabile. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, a due ante, sono in alluminio.

La scala di accesso all'appartamento (affittacamere) è in marmo, mentre il portoncino di entrata al fabbricato, di cui fa parte il cespite in perizia, è blindato in legno e cristallo rinforzato.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico e termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/03/2014

Contratto di Comodato gratuito tra il comodante sig. **** Omissis **** (Esecutato) ed il Comodatario sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato, per le unità immobiliari site in Via del Casale di San Basilio n.230 int. 1 (censito al N.C.E.U. di Roma Foglio 289 P.lla 210 Sub 509), int. 2 (censito al N.C.E.U. di Roma Foglio 289 P.lla 210 Sub 510) già adibite allo svolgimento dell'attività di Affittacamere.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino in data 25/03/2014 al n. 3116 Serie 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Mazza	30/12/1991	765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/01/1992	13772	11088
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.Illa 683) in luogo della particella aggiornata (P.Illa 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato con progetto approvato n°48194/51 e dichiarato Abitabile dal Comune di Roma in data 24/10/1955 con Certificato di Abitabilità n. 1254.

Per avviare l'attività di affittacamere la proprietà ha presentato S.C.I.A. commerciale che si allega.

Originariamente al piano 1° gli appartamenti costruiti erano 2, successivamente, allo stesso piano sono stati realizzati abusivamente altri 2 appartamenti.

Per il cespite in perizia, int. 1, necessita attivare una S.C.I.A. in sanatoria per fusione, ristrutturazione e un accertamento di conformità per la realizzazione di balcone con distacco su Via del Casale di San Basilio.

Il costo della suddetta pratica amministrativa, comprensiva della parcella del professionista, è stata, indicativamente, contabilizzata dallo scrivente tecnico in un importo pari ad € 15.000,00.

Di tale importo si è tenuto conto nella stima dell'appartamento stesso.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da corridoio, disimpegni, ripostiglio, camere n. 3, dotate di w.c., e piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Appartamento (affittacamere) Int. 1, vano scala, distacco su proprietà su due lati, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 210, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1
Dal 17/05/2005 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 683, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1
Dal 06/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 690, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 621,04 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	289	690	510	6	A4	5	6,5 vani	95 mq	621,04	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, tranne che per piccole modifiche interne non pregiudizievoli alla stima del cespite stesso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto ben ristrutturato e trasformato in affittacamere

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto con esposizione ad ovest, presenta gran parte della pavimentazione in cotto di buon livello commerciale, mentre nei bagni sono state montate nei pavimenti e nei rivestimenti piastrelle di maiolica smaltata. I rivestimenti dei w.c. sono ad altezza porta. La tinteggiatura è di tipo lavabile. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, a due ante, sono in alluminio.

La scala di accesso all'appartamento (affittacamere) è in marmo, mentre il portoncino di entrata al fabbricato, di cui fa parte il cespite in perizia, è blindato in legno e cristallo rinforzato.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico e termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/03/2014

Contratto di Comodato gratuito tra il comodante sig. **** Omissis **** (Esecutato) ed il Comodatario sig. **** Omissis ****, figlio dell'esecutato, per le unità immobiliari site in Via del Casale di San Basilio n.230 int. 1(censito al N.C.E.U. di Roma Foglio 289 P.la 210 Sub 509), int. 2 (censito al N.C.E.U. di Roma Foglio 289 P.la 210 Sub 510) già adibite allo svolgimento dell'attività di Affittacamere.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino in data 25/03/2014 al n. 3116 Serie 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Mazza	30/12/1991	765	20103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/01/1992	13772	11088
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 03/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

La ricerca delle formalità ha dato esito per immobile sul numero di particella non aggiornato (P.Illa 683) in luogo della particella aggiornata (P.Illa 690).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in:
ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato con progetto approvato n°48194/51.

Per avviare l'attività di affittacamere la proprietà ha presentato S.C.I.A. commerciale che si allega.

Originariamente al piano 1° gli appartamenti costruiti erano 2, successivamente, allo stesso piano sono stati realizzati abusivamente altri 2 appartamenti.

Il ns. cespite immobiliare è senza legittimità urbanistica in quanto deriva in parte dai suddetti 2 appartamenti privi di legittimità urbanistica.

Non essendo possibile attivare una domanda di condono edilizio, in quanto la ragione del credito (anno 2006) è successiva all'ultima domanda di sanatoria (anno 2003 L. 326), lo scrivente tecnico ha stimato l'immobile in oggetto applicando il solo costo di costruzione.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T
Il locale commerciale in oggetto è composto da zona vendita, retronegozio con w.c. ed è adibito a minisupermercato. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T	56,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 90.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T
 Il negozio in oggetto è composto da due locale e un w.c. ed è adibito a tintoria. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 87.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T	46,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 87.400,00	100,00	€ 87.000,00
Valore di stima:					€ 87.000,00

Valore di stima: € 87.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 78.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T
 Il locale commerciale in oggetto è composto da accesso, zona vendita, magazzino, piccolo office, due ripostigli e w.c. al quale si accede dall'esterno. Il negozio è adibito alla vendita di gomme per veicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 166.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T	95,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 166.250,00	100,00	€ 166.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 142.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T

Il negozio in oggetto è composto da un locale con w.c. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 107.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T	58,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 107.300,00	100,00	€ 107.000,00
Valore di stima:					€ 107.000,00

Valore di stima: € 107.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 96.000,00

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T
Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T	65,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 76.000,00

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T
Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T	30,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 38.000,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T
 Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 68.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T	45,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 67.500,00	100,00	€ 68.000,00
Valore di stima:					€ 68.000,00

Valore di stima: € 68.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 58.000,00

- **Bene N° 8** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1

L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da reception con w.c., corridoio, camere n. 5, dotate di w.c., di cui due sono con balcone. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 237.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Affittacamere Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1	113,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 237.300,00	100,00	€ 237.000,00
Valore di stima:					€ 237.000,00

Valore di stima: € 237.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 213.000,00

- **Bene N° 9** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1

L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da corridoio, disimpegno, ripostiglio, camere n. 3, dotate di w.c., e piccolo terrazzo. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00

Il costo di costruzione nel Comune di Roma è stato definito, indicativamente, in € 340,00 mc/mq.

Calcolando la cubatura del cespite in trattazione pari a ml. (106,00 x 3,30) = mc. 349,80, si ottiene il seguente valore: (349,80 x 340,00) = € 120.000,00 in conto totale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Affittacamere Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1	106,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 121.900,00	100,00	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 102.000,00

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 25/10/2018

ELENCO ALLEGATI

01_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 218 - NEGOZIO - LOTTO N.1

02_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 220/222 - NEGOZIO - LOTTO N.2

03_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 224 - NEGOZIO - LOTTO N.3

04_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 226/228 - NEGOZIO - LOTTO N.4

05_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 232A - LABORATORIO ARTIGIANO - LOTTO N.5

06_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 232B - LABORATORIO ARTIGIANO - LOTTO N.6

07_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 232C - LABORATORIO ARTIGIANO - LOTTO N.7

08_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 230 - AFFITTACAMERE INT.1 - LOTTO N.8

09_VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO, 230 - AFFITTACAMERE INT.2 - LOTTO N.9

10_ATTI DI PROVENIENZA

11_AEROFOTOGRAMMETRIA

12_VERBALI PERITALI

13_ABITABILITA'

14_PERIZIA DI STIMA - VERSIONE PER LA PRIVACY

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T
Il locale commerciale in oggetto è composto da zona vendita, retronegozio con w.c. ed è adibito a minisupermercato. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma
l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T

Il negozio in oggetto è composto da due locale e un w.c. ed è adibito a tintoria. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma
l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T

Il locale commerciale in oggetto è composto da accesso, zona vendita, magazzino, piccolo office, due ripostigli e w.c. al quale si accede dall'esterno. Il negozio è adibito alla vendita di gomme per veicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma
l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 142.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T
Il negozio in oggetto è composto da un locale con w.c. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 96.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T
Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T
Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T
Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 58.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1
L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da reception con w.c., corridoio, camere n. 5, dotate di w.c., di cui due sono con balcone. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 213.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Affittacamere ubicato a Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1
L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da corridoio, disimpegno, ripostiglio, camere n. 3, dotate di w.c., e piccolo terrazzo. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Roma l'immobile ricade in: ZTO B - Tessuti: Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente Residenziali.

Prezzo base d'asta: € 102.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 218, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto recentemente ristrutturato.		
Descrizione:	Il locale commerciale in oggetto è composto da zona vendita, retronegozio con w.c. ed è adibito a minisupermercato. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 220/222, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto recentemente ristrutturato.		
Descrizione:	Il negozio in oggetto è composto da due locale e un w.c. ed è adibito a tintoria. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00**Bene N° 3 - Locale commerciale**

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 224, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Il locale commerciale in oggetto è composto da accesso, zona vendita, magazzino, piccolo office, due ripostigli e w.c. al quale si accede dall'esterno. Il negozio è adibito alla vendita di gomme per veicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00**Bene N° 4 - Locale commerciale**

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 226/228, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Il negozio in oggetto è composto da un locale con w.c. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 6 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00

Bene N° 7 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 232 C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di laboratorio artigianale adibito alla sostituzione delle gomme negli autoveicoli. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 213.000,00

Bene N° 8 - Affittacamere			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto ben ristrutturato e trasformato in affittacamere.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da reception con w.c., corridoio, camere n. 5, dotate di w.c., di cui due sono con balcone. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 9 - Affittacamere			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casale di San Basilio, 230, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 289, Part. 690, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	106,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo in quanto ben ristrutturato e trasformato in affittacamere		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto, adibito ad affittacamere è composto da corridoio, disimpegni, ripostiglio, camere n. 3, dotate di w.c., e piccolo terrazzo. L'unità immobiliare staggita è ubicata nel quartiere periferico di San Basilio, ad elevata densità demografica e discreta dotazione di servizi, infrastrutture e trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE DI SAN BASILIO, 218, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE DI SAN BASILIO, 220/222, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE DI SAN BASILIO,
224, PIANO T**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE DI SAN BASILIO,
226/228, PIANO T**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE DI SAN BASILIO, 232 A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/05/2017
Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 08/03/2006
Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi
Data: 07/03/2006
N° repertorio: 24647
N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - AFFITTACAMERE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CASALE DI SAN BASILIO, 230,
INTERNO 1, PIANO 1**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 08/03/2006

Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi

Data: 07/03/2006

N° repertorio: 24647

N° raccolta: 10296

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 08/03/2006

Reg. gen. 27516 - Reg. part. 8205

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Notaio Adolfo De Rienzi

Data: 07/03/2006

N° repertorio: 24647

N° raccolta: 10296

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/05/2017

Reg. gen. 48673 - Reg. part. 32673

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura