

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertusi Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 432/2024 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: *****

Via *****

00**** - Roma (RM)

Nata a ***** il *****



Incarico.....	9
Premessa	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T....	10
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	10
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	10
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	11
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	11
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T	12
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T	12
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	13
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T	13



Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T.....	14
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T.....	17
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	19
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T.....	21
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	22
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	22
Stato conservativo	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T.....	23
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 23

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T23

Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....23

Stato di occupazione24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T24

Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....24

Provenienze Ventennali24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T26

Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....27

Formalità pregiudizievoli28

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 28

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T29

Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....29

Normativa urbanistica30

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 30

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T30

Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5.....31



Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 31	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T	31
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 32	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T	32
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5	32
Lotto 2	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	33
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	33
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	33
Titolarità	34
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	34
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	34
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	34
Confini	35
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	35
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	35
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	35



Consistenza.....	35
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	35
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	35
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	36
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	38
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	40
Dati Catastali	42
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	42
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	42
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	43
Precisazioni.....	43
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	43
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	45
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	47
Patti	48
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	48
Stato conservativo	48
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	48
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	49
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	49



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	49
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	49
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	50
Stato di occupazione	50
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	50
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	50
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	50
Provenienze Ventennali	51
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	51
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	52
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	53
Formalità pregiudizievoli	55
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	55
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	55
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	56
Normativa urbanistica	56
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	57
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	57
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	57
Regolarità edilizia	57
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T	57



Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T58

Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T58

Vincoli od oneri condominiali.....58

Bene N° 4 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T58

Bene N° 5 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T59

Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T59

Stima / Formazione lotti..... 59

Lotto 1 59

Lotto 2 61

Riserve e particolarità da segnalare62

Riepilogo bando d'asta.....66

Lotto 166

Lotto 266

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 432/2024 del R.G.E.68

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 371.964,2568

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 128.082,5069



In data 02/01/2025, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email s.bertusi@tiscali.it, PEC s.bertusi@pec.ording.roma.it, Tel. *****, Fax 0699335016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.89249735 Longitudine 12.57205355)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 41.89249735 Longitudine 12.57205355)
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5 (Coord. Geografiche: Latitudine 41.89249735 Longitudine 12.57205355)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 41.89249735 Longitudine 12.57205355)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 41.89249735 Longitudine 12.57205355)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 41.89249735 Longitudine 12.57205355)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano interno 2, composto di tre camere, salone e doppi servizi, terrazzo a livello. Situato in un contesto signorile di poche unità abitative, con posto auto e soffitta sita all'ultimo piano della palazzina. L'appartamento al primo piano, raggiungibile anche con ascensore e gode di tripla esposizione. Internamente si presenta in buono stato anche se ormai datato, con tre camere, cucina abitabile, doppi servizi e un salone doppio con affaccio ad ovest e molto luminoso. Tutti i locali presentano aperture o affacci sull'ampia terrazza che circonda su 3 lati il bene per cui ogni ambiente gode dello spazio esterno.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Posto macchina situato nel garage al piano interrato (in realtà piano strada)

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

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

Locale ad uso soffitta posto al piano sottotetto

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

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

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Locale al grezzo di circa 29 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento. I locali sub2, sub3,sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a.

Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Locale di circa 52 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio

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

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Locale di circa 51 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via *****
00**** - Roma (RM)
Nata a ***** il *****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via *****
00**** - Roma (RM)
Nata a ***** il *****

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via *****
00***** - Roma (RM)
Nata a *****l *****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Confinante con Via delle Pervinche, Demanio dello Stato, Via Pirootta, vano scala

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Confinante con vano ascensore, spazio di manovra, proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

Confinante con soffitte 7 e 9, corridoio, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	166,00 mq	1	166,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				166,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	166,00 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	13,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	3,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				4,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/01/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6

Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 642 Particella 1166

Classamento:

Rendita: Euro 1.941,88

Zona censuaria 4,

Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8 vani

Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500

Indirizzo: VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 166 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2

Intestati catastali

1. *****

nata a *****

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto al 16/06/2003

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6

Foglio 642 Particella 1235

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 16/06/2003

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6

Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500

VARIAZIONE del 16/06/2003 Pratica n. 625426 in atti

dal 16/06/2003 ATTRIB. SUB. ALLIN. DO.C.FA (n.

28977.1/2003)

Indirizzo

dall'impianto al 16/06/2003

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6

Foglio 642 Particella 1235

VIA PIETRO FOMULADO n. >" Interno 2 Piano 1

Partita: 306612

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 16/06/2003 al 19/04/2019

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6

Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500

VIA PIETRO FOMULADO Interno 2 Piano 1

VARIAZIONE del 16/06/2003 Pratica n. 625426 in atti

dal 16/06/2003 ATTRIB. SUB. ALLIN. DO.C.FA (n.

28977.1/2003)

dal 19/04/2019

Immobile attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SIMONETTA BERTUSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73744aa4b14527d45a59118e81a6aa34

15 di 70

Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6
Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500
VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno
2 Piano 1
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2019
Pratica n. RM0180794 in atti dal 19/04/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
43971.1/2019)
Dati di classamento
dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6
Foglio 642 Particella 1235
Rendita: Lire 6.240
Zona censuaria 4
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8,0 vani
Partita: 306612
Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 16/06/2003
Immobile predecessore
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6
Foglio 642 Particella 1235
Rendita: Euro 1.941,88
Rendita: Lire 3.760.000
Zona censuaria 4
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8,0 vani
Partita: 306612
dal 16/06/2003
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6
Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500
Rendita: Euro 1.941,88
Zona censuaria 4
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8,0 vani
VARIAZIONE del 16/06/2003 Pratica n. 625426 in atti
dal 16/06/2003 ATTRIB. SUB. ALLIN. DO.C.FA (n.
28977.1/2003)
Dati di superficie
dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 6
Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500
Totale: 166 m2
Totale escluse aree scoperte : 131 m2
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



10/12/1970, prot. n. 000114960

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1234 Sub. 6

1. *****

nata a *****

dall'impianto al 16/06/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1234 Sub. 6

1. *****

nata a *****

dal 16/06/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 16/06/2003 Pratica n. 625426 in atti dal 16/06/2003 ATTRIB. SUB. ALLIN. DO.C.FA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 642 Particella 1166

Classamento:

Rendita: Euro 42,30

Zona censuaria 4,

Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 13 m2

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20

Indirizzo: VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno 8 Piano 5

Dati di superficie: Totale: 15 m2

Intestati catastali

1. *****

nata a *****

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Servizi Catastali

Indirizzo

dall'impianto al 19/04/2019

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20
VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. SC Interno
8 Piano 5
Partita: 306612

Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 19/04/2019

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20
VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno
8 Piano 5

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2019

Pratica n. RM0180914 in atti dal 19/04/2019

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
44002.1/2019)

Dati di classamento
dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20
Rendita: Lire 150

Zona censuaria 4

Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 13 m2

Partita: 306612

Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20

Rendita: Euro 42,30

Rendita: Lire 81.900

Zona censuaria 4

Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 13 m2

Partita: 306612

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

10/12/1970, prot. n. 000114974

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Servizi Catastali

Totale: 15 m2

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1234 Sub. 20

1. *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nata a *****

dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL
PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70),
INTERNO 8, PIANO 5**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/01/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 642 Particella 1166

Classamento:

Rendita: Euro 117,13

Zona censuaria 4,

Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 12 m2

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28

Indirizzo: VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 12 m2

Intestati catastali

1. *****

nata a *****

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Servizi Catastali

Indirizzo

dall'impianto al 07/08/2020

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28

VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. SC Interno

6 Piano T

Partita: 306612

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 07/08/2020

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28

VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno

6 Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020
Pratica n. RM0266212 in atti dal 07/08/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
121918.1/2020)

Dati di classamento
dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28
Rendita: Lire 590
Zona censuaria 4
Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 12 m2
Partita: 306612

Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28
Rendita: Euro 117,13
Rendita: Lire 226.800
Zona censuaria 4
Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 12 m2
Partita: 306612

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie
dal 09/11/2015 al 30/08/2016

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
10/12/1970, prot. n. 000114956

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Servizi Catastali

Totale: 1 m2

dal 30/08/2016

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28
Totale: 12 m2

VARIAZIONE del 30/08/2016 Pratica n. RM0518656 in
atti dal 30/08/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 157502.1/2016) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 10/12/1970, prot. n.
114956

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del
protocollo di presentazione planimetrica n.114956/1970

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1234 Sub. 28

1. *****
nata a *****
dall'impianto
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	1235	500	4	A2	3					si
	642	1234	6	4	A2	3	8 vani	166 mq	1941,88 €	1	si

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	1234	28	4	C6	8	12 mq	12 mq	117,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Sul verbale di pignoramento è riportato il civico n.60 di Via Pietro Romualdo Pirotta mentre catastalmente è indicato il civico n. 70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	1234	20	4	C2	2	13	15 mq	42,3 €	5	

Corrispondenza catastale

Sul verbale di pignoramento è riportato il civico n.60 di Via Pietro Romualdo Pirotta mentre catastalmente è indicato il civico n. 70

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A, Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Il bene si presenta in normali condizioni d'uso

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Il bene si presenta in normali condizioni d'uso

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

Il bene si presenta in normali condizioni d'uso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile è ubicato all'interno di una tipica palazzina condominiale anni 70, realizzata con struttura in c.a. e tamponatura in muratura in buono stato manutentivo. Il rivestimento delle facciate che sono state oggetto di recente manutenzione sono in cortina per gran parte delle stesse, escluso la fascia al piano stradale di accesso all'androne e al garage che si presenta rivestita con quadrotti di scorza di travertino. La zona antistante i negozi è intonacata. Copertura a falde spioventi con limitato lastrico solare piano al centro. Presenza di tutti gli impianti elettrico, idrico, termico, etc.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

L'immobile è ubicato all'interno di una tipica palazzina condominiale anni 70, realizzata con struttura in c.a. e tamponatura in muratura in buono stato manutentivo. Il rivestimento delle facciate che sono state oggetto di recente manutenzione sono in cortina per gran parte delle stesse, escluso la fascia al piano stradale di accesso all'androne e al garage che si presenta rivestita con quadrotti di scorza di travertino. La zona antistante i negozi è intonacata. Copertura a falde spioventi con limitato lastrico solare piano al centro. Presenza di tutti gli impianti elettrico, idrico, termico, etc.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

L'immobile è ubicato all'interno di una tipica palazzina condominiale anni 70, realizzata con struttura in c.a. e tamponatura in muratura in buono stato manutentivo. Il rivestimento delle facciate che sono state oggetto di recente manutenzione sono in cortina per gran parte delle stesse, escluso la fascia al piano stradale di accesso all'androne e al garage che si presenta rivestita con quadrotti di scorza di travertino. La zona antistante i negozi è intonacata. Copertura a falde spioventi con limitato lastrico solare piano al centro. Presenza di tutti gli impianti elettrico, idrico, termico, etc.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia con il coniuge

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia con il coniuge

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia con il coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla data del 20.01.2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***** l'iterata piena proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 22.12.1972 Numero di repertorio 31146 Notaio Franco Galliani di Roma trascritto il 19.01.1973 nn. 12287/10380 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. Registro generale n. 1160

Registro particolare n. 334 Presentazione n. 316 del 07/01/2010 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14.12.1989 Numero di repertorio 99136 Notaio Gallelli Domenico Sede Roma a favore di ***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA Sede *****

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome *****

Nata il ***** a *****

Sesso * Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ***** S. R. L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale *****

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome *****

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

Sesso M Codice *****

Totale € 413.165,52

Grava su Roma Foglio 642 Particella 1166 Sub 2, Particella 1166 Sub 3, Particella 1166 Sub 4, Particella 1234 sub 6, Particella 1234 Sub 20, Particella 1234 Sub 28, Particella 1235

SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' FATTA A FAVORE DI "***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" CON SEDE IN ***** , CONFERITARIA DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA ORIGINARIA), GIUSTA D.M.T. N. 602529 DEL 5.9.1997. SI PRECISA INOLTRE CHE IL CREDITO IN PAROLA E' STATO CEDUTO DA ***** A ***** S.R.L., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B., GIUSTA CONTARTTO DI CESSIONE DEL 15.1.2008 PUBBLICATO IN G.U. IL 26.1.2008, PERALTRO ITALFONDIARIO S. P.A. AGISCE IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI ***** S.R.L. IN VIRTU' DI PROCURA AUTENTICATA DA LUKE ROBERT W. SIMMS NOTAIO IN LONDRA (REGNO UNITO) IN DATA 21.12.2007 MUNITA DI APOSTILLE N. H620701 DEL 14.12.2007 E DEPOSITATA IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO A. VLADIMIRO CAPASSO DI ROMA REP. 74531/27564. LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

TRASCRIZIONE N. 59271/45142 del 17.05.2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03.04.2024 Numero di repertorio 14599 emesso dal Tribunale di Roma a favore di ----- srl Sede Milano C.F. *****
contro *****

grava su Roma Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 e sub 6 graffate, Foglio 642 Particella 1234 Sub 28, Foglio 642 Part. 1166 Sub 2, sub3,sub 4, Particella 1234 sub 28
PRECETTO PAGAMENTO PARI AD EURO 1.567.118,13.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla data del 20.01.2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***** l'iter piena proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 22.12.1972 Numero di repertorio 31146 Notaio Franco Galliani di Roma trascritto il 19.01.1973 nn. 12287/10380 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. Registro generale n. 1160

Registro particolare n. 334 Presentazione n. 316 del 07/01/2010 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14.12.1989 Numero di repertorio 99136 Notaio Gallelli Domenico Sede Roma a favore di ***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA Sede *****

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome *****

Nata il ***** a *****

Sesso F Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ***** S. R. L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale *****

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome *****

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

Sesso M Codice fiscale *****

Totale € 413.165,52

Grava su Roma Foglio 642 Particella 1166 Sub 2, Particella 1166 Sub 3, Particella 1166 Sub 4, Particella 1234 sub 6, Particella 1234 Sub 20, Particella 1234 Sub 28, Particella 1235

SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' FATTA A FAVORE DI "***** S.P.A. IN

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" CON SEDE IN ***** , CONFERITARIA DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCIE SICILIANE (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA ORIGINARIA), GIUSTA D.M.T. N. 602529 DEL 5.9.1997. SI PRECISA INOLTRE CHE IL CREDITO IN PAROLA E' STATO CEDUTO DA ***** A ***** S.R.L., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B., GIUSTA CONTARTTO DI CESSIONE DEL 15.1.2008 PUBBLICATO IN G.U. IL 26.1.2008, PERALTRO ITALFONDIARIO S. P.A. AGISCE IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI ***** S.R.L. IN VIRTU'DI PROCURA AUTENTICATA DA LUKE ROBERT W.SIMMS NOTAIO IN LONDRA(REGNO UNITO) IN DATA 21.12.2007 MUNITA DI APOSTILLE N. H620701 DEL 14.12.2007 E DEPOSITATA IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO A. VLADIMIRO CAPASSO DI ROMA REP. 74531/27564. LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

TRASCRIZIONE N. 59271/45142 del 17.05.2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03.04.2024 Numero di repertorio 14599 emesso dal Tribunale di Roma a favore di ***** srl Sede ***** C.F. *****

contro *****

grava su Roma Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 e sub 6 graffate, Foglio 642 Particella 1234 Sub 28, Foglio 642 Part. 1166 Sub 2, sub3,sub 4, Particella 1234 sub 28
PRECETTO PAGAMENTO PARI AD EURO 1.567.118,13.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

Alla data del 20.01.2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***** l'iter piena proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 22.12.1972 Numero di repertorio 31146 Notaio Franco Galliani di Roma trascritto il 19.01.1973 nn. 12287/10380 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. Registro generale n. 1160

Registro particolare n. 334 Presentazione n. 316 del 07/01/2010 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14.12.1989 Numero di repertorio 99136 Notaio Gallelli Domenico Sede Roma a favore di ***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA Sede *****

Codice fiscale *****Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome*****

Nata il *****a *****

Sesso F Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ***** S. R. L.

Sede ROMA (RM)
Codice fiscale *****
Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome *****
Nato il ***** a *****
Sesso M Codice fiscale *****
Totale € 413.165,52

Grava su Roma Foglio 642 Particella 1166 Sub 2, Particella 1166 Sub 3, Particella 1166 Sub 4, Particella 1234 sub 6, Particella 1234 Sub 20, Particella 1234 Sub 28, Particella 1235

SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' FATTA A FAVORE DI "*****S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" CON SEDE IN ***** , CONFERITARIA DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA ORIGINARIA), GIUSTA D.M.T. N. 602529 DEL 5.9.1997. SI PRECISA INOLTRE CHE IL CREDITO IN PAROLA E' STATO CEDUTO DA ***** A ***** S.R.L., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B., GIUSTA CONTARTTO DI CESSIONE DEL 15.1.2008 PUBBLICATO IN G.U. IL 26.1.2008, PERALTRO ITALFONDIARIO S. P.A. AGISCE IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI ***** S.R.L. IN VIRTU' DI PROCURA AUTENTICATA DA LUKE ROBERT W.SIMMS NOTAIO IN LONDRA (REGNO UNITO) IN DATA 21.12.2007 MUNITA DI APOSTILLE N. H620701 DEL 14.12.2007 E DEPOSITATA IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO A. VLADIMIRO CAPASSO DI ROMA REP. 74531/27564. LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

TRASCRIZIONE N. 59271/45142 del 17.05.2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03.04.2024 Numero di repertorio 14599 emesso dal Tribunale di Roma a favore di ***** srl Sede ***** C.F. *****

contro

grava su Roma Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 e sub 6 graffate, Foglio 642 Particella 1234 Sub 28, Foglio 642 Part. 1166 Sub 2, sub3, sub 4, Particella 1234 sub 28
PRECETTO PAGAMENTO PARI AD EURO 1.567.118,13.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Oneri di cancellazione

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 167218 del: 22/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro

Note individuate: 2

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: ROMA (RM)

Catasto: F Foglio: 642 Particella: 1234 Subalterno: 6

Foglio: 642 Particella: 1235 Subalterno: 500

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1160

Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 99136 del 14/12/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1990

2TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 45142 Registro Generale 59271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14599 del 03/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

Oneri di cancellazione

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 167218 del: 22/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro

Note individuate: 2

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:ROMA(RM)

Catasto:F Foglio: 642 Particella: 1234 Subalterno: 20

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1160

Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 99136 del 14/12/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1990

2TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 45142 Registro Generale 59271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14599 del 03/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5



Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 167218 del: 22/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro

Note individuate: 2

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:ROMA(RM)

Catasto:F Foglio: 642 Particella: 1234 Subalterno: 28

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1160

Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 99136 del 14/12/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1990

2TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 45142 Registro Generale 59271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14599 del 03/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard



BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

La licenza di costruzione è stata regolarmente rilasciata dal Comune di Roma al n. 3178 del 14.12.1968. Progetto n. 52297 del 9.12.1968 presentato da *****redatto dall'Ing. Salvatore Gramone. Non è stato possibile reperire presso i competenti uffici gli elaborati grafici del progetto approvato. Relativamente all'appartamento lo stralcio della planimetria è risultato allegato all'atto di provenienza da cui si evince la sola differente distribuzione degli spazi interni con riferimento all'eliminazione di alcuni tramezzi dell'ingresso e del corridoio volti ad inglobare gli stessi nel salone doppio.

Si rileva differente distribuzione degli spazi interni attinenti l'ampliamento del soggiorno che ha inglobato ingresso e corridoio

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

La licenza di costruzione è stata regolarmente rilasciata dal Comune di Roma al n. 3178 del 14.12.1968. Progetto n. 52297 del 9.12.1968 presentato da ***** redatto dall'Ing. Salvatore Gramone. Non è stato possibile reperire presso i competenti uffici gli elaborati grafici del progetto approvato. Relativamente all'appartamento lo stralcio della planimetria è risultato allegato all'atto di provenienza da cui si evince la sola differente distribuzione degli spazi interni con riferimento all'eliminazione di alcuni tramezzi dell'ingresso e del corridoio volti ad inglobare gli stessi nel salone doppio.



BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

La licenza di costruzione è stata regolarmente rilasciata dal Comune di Roma al n. 3178 del 14.12.1968. Progetto n. 52297 del 9.12.1968 presentato da *****redatto dall'Ing. Salvatore Gramone. Non è stato possibile reperire presso i competenti uffici gli elaborati grafici del progetto approvato. Relativamente all'appartamento lo stralcio della planimetria è risultato allegato all'atto di provenienza da cui si evince la sola differente distribuzione degli spazi interni con riferimento all'eliminazione di alcuni tramezzi dell'ingresso e del corridoio volti ad inglobare gli stessi nel salone doppio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 2, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Oneri condominiali con riferimento all'appartamento ammontano a circa Euro 230 a bimestre salvo spese straordinarie da deliberare. Deliberati esclusivamente i lavori di messa in sicurezza del garage solo in parte effettuati

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70 E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 68), INTERNO 6, PIANO T

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

Oneri condominiali con riferimento all'appartamento ammontano a circa Euro 230 a bimestre salvo spese straordinarie da deliberare. Deliberati esclusivamente i lavori di messa in sicurezza del garage solo in parte effettuati

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE E DI FATTO RISULTA AL CIVICO 70), INTERNO 8, PIANO 5

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

Oneri condominiali con riferimento all'appartamento ammontano a circa Euro 230 a bimestre salvo spese straordinarie da deliberare. Deliberati esclusivamente i lavori di messa in sicurezza del garage solo in parte effettuati

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

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

Tuttavia riguardo i negozi non risultano definiti i confini

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

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

Tuttavia riguardo i negozi non risultano definiti i confini

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via *****
00***** - Roma (RM)
Nata a ***** il *****

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via P*****
00***** - Roma (RM)
Nata a ***** il *****

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via *****
00***** - Roma (RM)
Nata a ***** il *****



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Via Pietro Romualdo Pirotta, Istituto Autonomo Case Popolari, stessa proprietà, salvo altri

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Via Pietro Romualdo Pirotta, Istituto Autonomo Case Popolari, stessa proprietà, salvo altri

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Via Pietro Romualdo Pirotta, Istituto Autonomo Case Popolari, stessa proprietà, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	23,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	40,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	52,00 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	40,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/01/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

Busta mod.58: 80

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 642 Particella 1166

Classamento:

Rendita: Euro 1.142,71

Zona censuaria 4,

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 23 m²

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

Indirizzo: VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 29 m²

Intestati catastali

1. ***** ; ***** (CF *****)

nata a ***** il *****

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi

dal 20/12/1990

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

ASTE GIUDIZIARIE®
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Indirizzo

dall'impianto al 07/08/2020

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. S.N.

Interno 1 Piano T

Partita: 439908

Busta mod.58: 80

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991

(n. 10915/1985)

dal 07/08/2020

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno

1 Piano T

Busta mod.58: 80

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020

Pratica n. RM0266205 in atti dal 07/08/2020

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.

121911.1/2020)

Dati di classamento

dall'impianto al 20/12/1990

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

Rendita: Lire 2.224

Zona censuaria 4

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 23 m2

Partita: 439908

Busta mod.58: 80

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991

(n. 10915/1985)

dal 20/12/1990 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

Zona censuaria 4

Partita: 439908

COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

Rendita: Euro 1.142,71

Rendita: Lire 2.212.600

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SIMONETTA BERTUSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73744aa4b14527d45a59118e81a6aa34

Zona censuaria 4
Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 23 m2
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Servizi Catastali

Partita: 439908

Busta mod.58: 80

Dati di superficie
dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2

Totale: 29 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

13/09/1985, prot. n. 000010915

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1166 Sub. 2

1. ***** ; *****

(CF *****)

nata a *****|*****

dal 20/12/1990

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.
10915/1985)

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL
PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È
SNC), INTERNO 2, PIANO T**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/01/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3

Busta mod.58: 80

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 642 Particella 1166

Classamento:

Rendita: Euro 1.708,44

Zona censuaria 4,

Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 40 m2

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3

Indirizzo: VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 52 m2

Intestati catastali

1. ***** ; ***** (CF *****)

nata a *****|*****

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dal 20/12/1990
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Indirizzo
dall'impianto al 07/08/2020
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
VIA ROM.DO PIRETTA n. S.N. Interno 2 Piano T

Partita: 439908
Busta mod.58: 80
CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991
(n. 10915/1985)
dal 07/08/2020

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno
2 Piano T
Busta mod.58: 80
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020
Pratica n. RM0266206 in atti dal 07/08/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
121912.1/2020)

Dati di classamento
dall'impianto al 20/12/1990

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
Rendita: Lire 3.224
Zona censuaria 4
Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 40 m2
Partita: 439908
Busta mod.58: 80
CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991
(n. 10915/1985)
dal 20/12/1990 al 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
Zona censuaria 4
Partita: 439908
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)
dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
Rendita: Euro 1.708,44
Rendita: Lire 3.308.000
Zona censuaria 4
Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 40 m2
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Partita: 439908
Busta mod.58: 80
Dati di superficie
dal 09/11/2015
Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3
Totale: 52 m2
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/09/1985, prot. n. 000010915

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1166 Sub. 3

1. *****, **

(CF *****)

nata a ***** il *****

dal 20/12/1990

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.
10915/

**BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL
PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È
SNC), INTERNO 3, PIANO T**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/01/2025

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 642 Particella 1166

Classamento:

Rendita: Euro 1.708,44

Zona censuaria 4,

Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 40 m2

Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4

Indirizzo: VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: 51 m2

Intestati catastali

1. ***** ; ***** (CF *****)

nata a ***** il *****

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
Dati identificativi
dal 20/12/1990
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Indirizzo
dal 20/12/1990 al 07/08/2020
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4
VIA ROM.DO PIRETTA n. S.N. Interno 3 Piano T
Partita: 439908
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)
dal 07/08/2020

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4
VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 70 Interno
3 Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2020
Pratica n. RM0266207 in atti dal 07/08/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
121913.1/2020)

Dati di classamento
dal 20/12/1990 al 30/11/2007
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4
Zona censuaria 4
Partita: 439908
COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 10915/1985)
dal 30/11/2007

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4
Rendita: Euro 1.708,44
Zona censuaria 4
Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 40 m2
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2007
Pratica n. RM1405901 in atti dal 30/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113638.1/2007)

Dati di superficie
dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Totale: 51 m2
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/09/1985, prot. n. 10915

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 642 Particella 1166 Sub. 4

1. ***** ; *****

(CF *****)

nata a ***** il *****

dal 20/12/1990

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.
10915/1985)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	642	1166	2	4	C1	7	23 mq	29 mq	1142,71 €	T		

Corrispondenza catastale

Sul verbale di pignoramento è riportato il civico n.60 di Via Pietro Romualdo Pirotta mentre catastalmente è indicato il civico n. 70

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	1166	3	4	C1	6	40 mq	52 mq	1708,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Sul verbale di pignoramento è riportato il civico n.60 di Via Pietro Romualdo Pirotta mentre catastalmente è indicato il civico n. 70

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	1166	4	4	C1	6	40 mq	51 mq	1708,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Sul verbale di pignoramento è riportato il civico n.60 di Via Pietro Romualdo Pirotta mentre catastalmente è indicato il civico n. 70

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente:contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A"con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata

dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****....

RIGUARDO I NEGOZI AL RUSTICO Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali che sarebbero rimasti ad utilizzo del venditore "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****...."

Con tale dicitura la proprietà ha evidentemente voluto escludere parte del terrapieno spettante di diritto alla Signora *****, considerando che attualmente in corrispondenza di quanto indicato alle lettere A-B-C-D sono presenti locali di altro proprietario, la figlia dell'allora venditore a cui tale area è stata donata, e detta superficie risulta catastalmente contraddistinta con altro identificativo catastale Fg 642 particelle, 1232, 1234, 1235.

Il fatto che il venditore abbia effettuato i lavori menzionati nell'atto entro il 1973 è avvalorato da quanto riportato sulla copia dell'istanza di condono 09526 del 25.03.1986 che riporta come data di ultimazione dei lavori il 1973.

Si noti che la palazzina è stata realizzata su un terreno di proprietà di ***** e con ***** usufruttuario parziale fino al 13.09.1985. Il terreno era catastalmente contraddistinto al Foglio 642 particella 1166, i cui identificativi caratterizzano le varie unità abitative e i locali accessori, incluso gli attuali negozi di proprietà dell'esecutata. Conseguentemente all'aggiornamento catastale (Catasto Terreni) eseguito da ***** dalla particella 1166 (Catasto Terreni), sulla quale è ubicata la palazzina, è derivata la particella 1567 (Catasto Terreni) sulla quale sono ubicati i negozi attigui alla proprietà ***** e corrispondenti all'area ABCD della planimetria indicata nel rogito A, attualmente contraddistinti al sub 1232, 1234, 1235 di proprietà *****.

Con specifica nota è stato evidenziato che si trattava di PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 relativamente alla normativa sulla conformità dei dati catastali e i riflessi sugli atti notarili L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, applicabile con decorrenza a partire dal 1° luglio 2010, modificando l'art. 29 della L. 52/1985, vi ha introdotto un nuovo comma 1 bis che così dispone:

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da

Per l'area indicata nella planimetria con le lettere A-B-C-D- ***** , che evidentemente sono rimasti nella disponibilità dello stesso, ha presentato un'istanza di condono mentre per l'area CDEF ***** ne ha presentata un'altra. Per i locali di ***** venne presentata istanza di sanatoria 09526 presso l'UCE in data 25.03.1986, di cui l'esecutata ha prodotto copia della domanda e dei bollettini pagati. Tuttavia la ricerca effettuata presso l'ufficio condono di Roma non ha prodotto risultati all'interno delle banche dati del SICER con questo numero di protocollo bensì con un altro sempre riferibile ai medesimi locali.

Per questo motivo è stata effettuata ricerca in presenza presso lo sportello dell'UCE è emerso quanto segue: in via Pietro Romualdo Pirotta esistono n. 2 pratiche di abusivismo edilizio

•a) la prima al n. 70 richiedenti ***** e ***** prot. anno 87/93351/0 mai lavorata per

mancanza di documenti (nel 2007 l'UCE ha fatto un sollecito ma non ha avuto riscontro). Trattasi di abuso commerciale di mq 92,69 mc 350,86 (del tutto sovrapponibile al contenuto della pratica 09526 del 25.03.1986),

•b) la seconda al n. 70 A anno 86/177454/0 pratica per cui è stata rilasciata nel 1989 la concessione in sanatoria il richiedente è ***** figlia del precedente proprietario ***** . Detta pratica riguarda altri negozi sottostanti parte della terrazza della *****

Anche se non riguarda la presente procedura al fine di meglio comprendere la situazione è stata effettuata ricerca presso la conservatoria in merito ai negozi (ABCD di proprietà *****), ricerca che ha evidenziato che ***** ha effettuato donazione dei locali interrati il 24 maggio 1983 rep. 60256/21037 Notaio dr.

Vincenzo Carosi, in favore della figlia ***** attuale proprietaria della porzione di fabbricato riportato al NCEU alla partita 239831, foglio 642 part 1233, 1234, 1235. Poiché nell'accatastamento venne involontariamente omissso il locale stesso, quest'ultimo è stato dichiarato con scheda catastalmente protocollata il 20.05.1983 con il n. 34244.

Per cui per quanto riguarda i negozi è stato appurato che attraverso aggiornamenti catastali e la presentazione di istanze di sanatoria successive si sono intese riallineare talune iniziali involontarie omissioni che tuttavia, per quanto riguarda i locali della Sig.ra ***** necessitano di ulteriori adempimenti e perfezionamenti

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****

RIGUARDO I NEGOZI AL RUSTICO Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali che sarebbero rimasti ad utilizzo del venditore "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****"

Con tale dicitura la proprietà ha evidentemente voluto escludere parte del terrapieno spettante di diritto alla Signora ***** , considerando che attualmente in corrispondenza di quanto indicato alle lettere A-B-C-D sono presenti locali di altro proprietario, la figlia dell'allora venditore a cui tale area è stata donata, e detta superficie risulta catastalmente contraddistinta con altro identificativo catastale Fg 642 particelle, 1232, 1234, 1235.

Il fatto che il venditore abbia effettuato i lavori menzionati nell'atto entro il 1973 è avvalorato da quanto riportato sulla copia dell'istanza di condono 09526 del 25.03.1986 che riporta come data di ultimazione dei

lavori il 1973.

Si noti che la palazzina è stata realizzata su un terreno di proprietà di ***** e con *****
***** usufruttuario parziale fino al 13.09.1985. Il terreno era catastalmente contraddistinto al Foglio 642
particella 1166, i cui identificativi caratterizzano le varie unità abitative e i locali accessori, incluso gli attuali
negozi di proprietà dell'esecutata. Conseguentemente all'aggiornamento catastale (Catasto Terreni) eseguito da
***** dalla particella 1166 (Catasto Terreni), sulla quale è ubicata la palazzina, è derivata la
particella 1567 (Catasto Terreni) sulla quale sono ubicati i negozi attigui alla proprietà ***** e corrispondenti
all'area ABCD della planimetria indicata nel rogito A, attualmente contraddistinti al sub 1232, 1234, 1235 di
proprietà*****.

Con specifica nota è stato evidenziato che si trattava di PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO
NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 relativamente alla normativa sulla conformità dei
dati catastali e i riflessi sugli atti notarili L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, applicabile con
decorrenza a partire dal 1° luglio 2010, modificando l'art. 29 della L. 52/1985, vi ha introdotto un nuovo
comma 1 bis che così dispone:

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la
costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti
reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione
catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari,
della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in
materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da

Per l'area indicata nella planimetria con le lettere A-B-C-D- ***** che evidentemente sono rimasti
nella disponibilità dello stesso, ha presentato un'istanza di condono mentre per l'area CDEF ***** ne ha
presentata un'altra. Per i locali di ***** venne presentata istanza di sanatoria 09526 presso l'UCE in data
25.03.1986, di cui l'esecutata ha prodotto copia della domanda e dei bollettini pagati. Tuttavia la ricerca
effettuata presso l'ufficio condono di Roma non ha prodotto risultati all'interno delle banche dati del SICER con
questo numero di protocollo bensì con un altro sempre riferibile ai medesimi locali.

Per questo motivo è stata effettuata ricerca in presenza presso lo sportello dell'UCE è emerso quanto segue:
in via Pietro Romualdo Pirotta esistono n. 2 pratiche di abusivismo edilizio

•a) la prima al n. 70 richiedenti ***** e ***** prot. anno 87/93351/0 mai lavorata per
mancanza di documenti (nel 2007 l'UCE ha fatto un sollecito ma non ha avuto riscontro). Trattasi di abuso
commerciale di mq 92,69 mc 350,86 (del tutto sovrapponibile al contenuto della pratica 09526 del
25.03.1986),

•b) la seconda al n. 70 A anno 86/177454/0 pratica per cui è stata rilasciata nel 1989 la concessione in
sanatoria il richiedente è ***** figlia del precedente proprietario ***** . Detta
pratica riguarda altri negozi sottostanti parte della terrazza della *****

Anche se non riguarda la presente procedura al fine di meglio comprendere la situazione è stata effettuata
ricerca presso la conservatoria in merito ai negozi (ABCD di proprietà *****), ricerca che ha evidenziato che
***** ha effettuato donazione dei locali interrati il 24 maggio 1983 rep. 60256/21037 Notaio dr.

Vincenzo Carosi, in favore della figlia ***** attuale proprietaria della porzione di fabbricato
riportato al NCEU alla partita 239831, foglio 642 part 1233, 1234, 1235. Poiché nell'accatastamento venne
involontariamente omissa il locale stesso, quest'ultimo è stato dichiarato con scheda catastalmente
protocollata il 20.05.1983 con il n. 34244.

Per cui per quanto riguarda i negozi è stato appurato che attraverso aggiornamenti catastali e la presentazione
di istanze di sanatoria successive si sono intese riallineare talune iniziali involontarie omissioni che tuttavia,
per quanto riguarda i locali della Sig.ra ***** necessitano di ulteriori adempimenti e perfezionamenti

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****

RIGUARDO I NEGOZI AL RUSTICO Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali che sarebbero rimasti ad utilizzo del venditore "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra *****"

Con tale dicitura la proprietà ha evidentemente voluto escludere parte del terrapieno spettante di diritto alla Signora ***** , considerando che attualmente in corrispondenza di quanto indicato alle lettere A-B-C-D sono presenti locali di altro proprietario, la figlia dell'allora venditore a cui tale area è stata donata, e detta superficie risulta catastalmente contraddistinta con altro identificativo catastale Fg 642 particelle, 1232, 1234, 1235.

Il fatto che il venditore abbia effettuato i lavori menzionati nell'atto entro il 1973 è avvalorato da quanto riportato sulla copia dell'istanza di condono 09526 del 25.03.1986 che riporta come data di ultimazione dei lavori il 1973.

Si noti che la palazzina è stata realizzata su un terreno di proprietà di ***** e con*****

***** usufruttuario parziale fino al 13.09.1985. Il terreno era catastalmente contraddistinto al Foglio 642 particella 1166, i cui identificativi caratterizzano le varie unità abitative e i locali accessori, incluso gli attuali negozi di proprietà dell'esecutata. Conseguentemente all'aggiornamento catastale (Catasto Terreni) eseguito da ***** dalla particella 1166 (Catasto Terreni), sulla quale è ubicata la palazzina, è derivata la particella 1567 (Catasto Terreni) sulla quale sono ubicati i negozi attigui alla proprietà ***** e corrispondenti all'area ABCD della planimetria indicata nel rogito A, attualmente contraddistinti al sub 1232, 1234, 1235 di proprietà *****.

Con specifica nota è stato evidenziato che si trattava di PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 relativamente alla normativa sulla conformità dei dati catastali e i riflessi sugli atti notarili L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, applicabile con decorrenza a partire dal 1° luglio 2010, modificando l'art. 29 della L. 52/1985, vi ha introdotto un nuovo comma 1 bis che così dispone:

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da

Per l'area indicata nella planimetria con le lettere A-B-C-D- ***** , che evidentemente sono rimasti nella disponibilità dello stesso, ha presentato un' istanza di condono mentre per l'area CDEF ***** ne ha presentata un'altra. Per i locali di ***** venne presentata istanza di sanatoria 09526 presso l'UCE in data 25.03.1986, di cui l'esecutata ha prodotto copia della domanda e dei bollettini pagati. Tuttavia la ricerca effettuata presso l'ufficio condono di Roma non ha prodotto risultati all'interno delle banche dati del SICER con questo numero di protocollo bensì con un altro sempre riferibile ai medesimi locali.

Per questo motivo è stata effettuata ricerca in presenza presso lo sportello dell'UCE è emerso quanto segue: in via Pietro Romualdo Pirotta esistono n. 2 pratiche di abusivismo edilizio

•a) la prima al n. 70 richiedenti ***** e ***** prot. anno 87/93351/0 mai lavorata per mancanza di documenti (nel 2007 l'UCE ha fatto un sollecito ma non ha avuto riscontro). Trattasi di abuso commerciale di mq 92,69 mc 350,86 (del tutto sovrapponibile al contenuto della pratica 09526 del 25.03.1986),

•b) la seconda al n. 70 A anno 86/177454/0 pratica per cui è stata rilasciata nel 1989 la concessione in sanatoria il richiedente è ***** figlia del precedente proprietario ***** . Detta pratica riguarda altri negozi sottostanti parte della terrazza della *****

Anche se non riguarda la presente procedura al fine di meglio comprendere la situazione è stata effettuata ricerca presso la conservatoria in merito ai negozi (ABCD di proprietà *****), ricerca che ha evidenziato che ***** ha effettuato donazione dei locali interrati il 24 maggio 1983 rep. 60256/21037 Notaio dr.

Vincenzo Carosi, in favore della figlia ***** attuale proprietaria della porzione di fabbricato riportato al NCEU alla partita 239831, foglio 642 part 1233, 1234, 1235. Poiché nell'accatastamento venne involontariamente omissa il locale stesso, quest'ultimo è stato dichiarato con scheda catastalmente protocollata il 20.05.1983 con il n. 34244.

Per cui per quanto riguarda i negozi è stato appurato che attraverso aggiornamenti catastali e la presentazione di istanze di sanatoria successive si sono intese riallineare talune iniziali involontarie omissioni che tuttavia, per quanto riguarda i locali della Sig.ra ***** necessitano di ulteriori adempimenti e perfezionamenti

PATTI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Nell'atto di compravendita è testualmente riferito: "...Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore con mattonelle in gres rosso di prima scelta; trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta, il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra ***** "

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Il bene è in pessime condizioni

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Il bene è in pessime condizioni

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Il bene è in pessime condizioni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

L'immobile si presenta al grezzo. I locali sub2, sub3,sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a.

Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

L'immobile si presenta al grezzo. I locali sub2, sub3,sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a.

Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

L'immobile si presenta al grezzo.I locali sub2, sub3,sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a.

Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla data del 20.01.2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***** l'iterata piena proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 22.12.1972 Numero di repertorio 31146 Notaio Franco Galliani di Roma trascritto il 19.01.1973 nn. 12287/10380 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. Registro generale n. 1160

Registro particolare n. 334 Presentazione n. 316 del 07/01/2010 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14.12.1989 Numero di repertorio 99136 Notaio Gallelli Domenico Sede Roma a favore di ***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA Sede *****

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome *****

Nata il ***** a *****

Sesso F Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ***** S. R. L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale *****

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome *****

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

Sesso M Codice fiscale *****

Totale € 413.165,52

Grava su Roma Foglio 642 Particella 1166 Sub 2, Particella 1166 Sub 3, Particella 1166 Sub 4, Particella 1234 sub 6, Particella 1234 Sub 20, Particella 1234 Sub 28, Particella 1235

SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' FATTA A FAVORE DI "*****S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" CON SEDE IN ***** , CONFERITARIA DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCIE SICILIANE (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA ORIGINARIA), GIUSTA D.M.T. N. 602529 DEL 5.9.1997. SI PRECISA INOLTRE CHE IL CREDITO IN PAROLA

E' STATO CEDUTO DA ***** A ***** S.R.L., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL
COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B., GIUSTA
CONTARTTO DI CESSIONE DEL 15.1.2008 PUBBLICATO IN G.U. IL 26.1.2008, PERALTRO ITALFONDIARIO S.
P.A. AGISCE IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI ***** S.R.L. IN VIRTU'DI PROCURA
AUTENTICATA DA LUKE ROBERT W.SIMMS NOTAIO IN LONDRA(REGNO UNITO) IN DATA 21.12.2007
MUNITA DI APOSTILLE N. H620701 DEL 14.12.2007 E DEPOSITATA IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO A.
VLADIMIRO CAPASSO DI ROMA REP. 74531/27564. LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE
AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

TRASCRIZIONE N. 59271/45142 del 17.05.2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili del
03.04.2024 Numero di repertorio 14599 emesso dal Tribunale di Roma a favore di ***** srl Sede
***** C.F. 0*****

contro

grava su Roma Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 e sub 6 graffate, Foglio 642 Particella 1234 Sub 28, Foglio
642 Part. 1166 Sub 2, sub3,sub 4, Particella 1234 sub 28
PRECETTO PAGAMENTO PARI AD EURO 1.567.118,13.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL
PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È
SNC), INTERNO 2, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla data del 20.01.2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***** l'itera piena proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per atto di
compravendita del 22.12.1972 Numero di repertorio 31146 Notaio Franco Galliani di Roma trascritto il
19.01.1973 nn. 12287/10380 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. Registro generale n. 1160

Registro particolare n. 334 Presentazione n. 316 del 07/01/2010 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14.12.1989 Numero di
repertorio 99136 Notaio Gallelli Domenico Sede Roma a favore di ***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA
AMMINISTRATIVA Sede*****

Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome *****

Nata il ***** a *****

Sesso F Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale *****S. R. L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale *****
Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome ***** Nome *****
Nato il ***** a *****
Sesso M Codice fiscale *****
Totale € 413.165,52
Grava su Roma Foglio 642 Particella 1166 Sub 2, Particella 1166 Sub 3, Particella 1166 Sub 4, Particella 1234 sub 6, Particella 1234 Sub 20, Particella 1234 Sub 28, Particella 1235

SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' FATTA A FAVORE DI "***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" CON SEDE IN ***** , CONFERITARIA DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCIE SICILIANE (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA ORIGINARIA), GIUSTA D.M.T. N. 602529 DEL 5.9.1997. SI PRECISA INOLTRE CHE IL CREDITO IN PAROLA E' STATO CEDUTO DA ***** A ***** S.R.L., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B., GIUSTA CONTARTTO DI CESSIONE DEL 15.1.2008 PUBBLICATO IN G.U. IL 26.1.2008, PERALTRO ITALFONDIARIO S. P.A. AGISCE IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI ***** S.R.L. IN VIRTU' DI PROCURA AUTENTICATA DA LUKE ROBERT W.SIMMS NOTAIO IN LONDRA (REGNO UNITO) IN DATA 21.12.2007 MUNITA DI APOSTILLE N. H620701 DEL 14.12.2007 E DEPOSITATA IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO A. VLADIMIRO CAPASSO DI ROMA REP. 74531/27564. LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

TRASCRIZIONE N. 59271/45142 del 17.05.2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03.04.2024 Numero di repertorio 14599 emesso dal Tribunale di Roma a favore di ***** srl Sede ***** C.F. *****
contro *****

grava su Roma Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 e sub 6 graffate, Foglio 642 Particella 1234 Sub 28, Foglio 642 Part. 1166 Sub 2, sub3, sub 4, Particella 1234 sub 28
PRECETTO PAGAMENTO PARI AD EURO 1.567.118,13.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla data del 20.01.2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ***** l'iter piena proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 22.12.1972 Numero di repertorio 31146 Notaio Franco Galliani di Roma trascritto il 19.01.1973 nn. 12287/10380 da potere di ***** nato a ***** il *****.

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. Registro generale n. 1160

Registro particolare n. 334 Presentazione n. 316 del 07/01/2010 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 14.12.1989 Numero di repertorio 99136 Notaio Gallelli Domenico Sede Roma a favore di *****S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA Sede*****

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome *****

Nata il ***** a *****

Sesso F Codice fiscale*****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale *****S. R. L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale *****

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome *****

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

Sesso M Codice fiscale *****

Totale € 413.165,52

Grava su Roma Foglio 642 Particella 1166 Sub 2, Particella 1166 Sub 3, Particella 1166 Sub 4, Particella 1234 sub 6, Particella 1234 Sub 20, Particella 1234 Sub 28, Particella 1235

SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE E' FATTA A FAVORE DI "***** S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" CON SEDE IN ***** , CONFERITARIA DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA ORIGINARIA), GIUSTA D.M.T. N. 602529 DEL 5.9.1997. SI PRECISA INOLTRE CHE IL CREDITO IN PAROLA E' STATO CEDUTO DA ***** A ***** S.R.L., AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL T.U.B., GIUSTA CONTARTTO DI CESSIONE DEL 15.1.2008 PUBBLICATO IN G.U. IL 26.1.2008, PERALTRO ITALFONDIARIO S. P.A. AGISCE IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI ***** S.R.L. IN VIRTU' DI PROCURA AUTENTICATA DA LUKE ROBERT W.SIMMS NOTAIO IN LONDRA (REGNO UNITO) IN DATA 21.12.2007 MUNITA DI APOSTILLE N. H620701 DEL 14.12.2007 E DEPOSITATA IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO A. VLADIMIRO CAPASSO DI ROMA REP. 74531/27564. LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

TRASCRIZIONE N. 59271/45142 del 17.05.2024 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 03.04.2024 Numero di repertorio 14599 emesso dal Tribunale di Roma a favore di ***** srl Sede ***** C.F. ***

contro

grava su Roma Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 e sub 6 graffate, Foglio 642 Particella 1234 Sub 28, Foglio 642 Part. 1166 Sub 2, sub3,sub 4, Particella 1234 sub 28
PRECETTO PAGAMENTO PARI AD EURO 1.567.118,13.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Oneri di cancellazione

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 167218 del: 22/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro
Note individuate: 2
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di:ROMA(RM)
Catasto:F Foglio: 642 Particella: 1166 Subalterno: 2

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data
1ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1160
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 99136 del 14/12/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1990
2TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 45142 Registro Generale 59271
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14599 del 03/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Oneri di cancellazione

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 167218 del: 22/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro
Note individuate: 2
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di:ROMA(RM)
Catasto:F Foglio: 642 Particella: 1166 Subalterno: 3



Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1160

Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 99136 del 14/12/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1990

2TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 45142 Registro Generale 59271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14599 del 03/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Oneri di cancellazione

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 167218 del: 22/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro

Note individuate: 2

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:ROMA(RM)

Catasto:F Foglio: 642 Particella: 1166 Subalterno: 4

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1160

Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 99136 del 14/12/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1990

2TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 45142 Registro Generale 59271

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14599 del 03/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 4 - NEGOZIO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

BENE N° 5 - NEGOZIO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

BENE N° 6 - NEGOZIO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - NEGOZIO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60,CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

Per i locali catastalmente costraddestinti al Foglio 642, particella 1166, sub 2,sub3,sub4, posti al livello del piano stradale e realizzati sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, catastalmente contraddistinto al Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 graffato con Particella 1234 sub 6, è stata presentata richiesta di sanatoria n. 09526 in data 25.03.1986. Copia di detta istanza incluso pagamenti è stata fornita dall'esecutata. Tuttavia presso gli uffici dell'UCE risulta istanza di sanatoria con altro Prot. anno 87/93351/0 mai lavorata per mancanza di documenti (nel 2007 l'UCE ha fatto un sollecito ma non ha avuto riscontro).

Trattasi comunque di abuso commerciale di mq 92,69 mc 350,86 da ritenersi riferito al medesimo bene

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

Per i locali catastalmente contraddistinti al Foglio 642, particella 1166, sub 2, sub 3, sub 4, posti al livello del piano stradale e realizzati sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, catastalmente contraddistinto al Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 graffato con Particella 1234 sub 6, è stata presentata richiesta di sanatoria in data 25.03.1986

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

Per i locali catastalmente contraddistinti al Foglio 642, particella 1166, sub 2, sub 3, sub 4, posti al livello del piano stradale e realizzati sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, catastalmente contraddistinto al Foglio 642 Particella 1235 Sub 500 graffato con Particella 1234 sub 6, è stata presentata richiesta di sanatoria in data 25.03.1986

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 1, PIANO T

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

Per quanto riferito non risultano oneri condominiali

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 2, PIANO T

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

Per quanto riferito non risultano oneri condominiali

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA SNC (NEL PIGNORAMENTO INDICATO COME CIVICO 60, CATASTALMENTE RISULTA AL CIVICO 70, DI FATTO È SNC), INTERNO 3, PIANO T

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

Per quanto riferito non risultano oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene procedere alla formazione di due lotti con risultati di innegabili maggiori riscontri di vendita:

- un primo lotto riguardante l'appartamento con il posto auto all'interno del garage condominiale e la soffitta
- un secondo lotto relativo ai negozi tra loro comunicanti e catastalmente dotati di una propria autonomia e funzionalità

Tale scelta dettata anche dalla possibilità di maggiori introiti alla vendita. Infatti riguardo i negozi, questi sebbene al grezzo, si presentano passibili di notevoli potenzialità sul mercato immobiliare attuale

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1 Appartamento di civile abitazione posto al primo piano interno 2, composto di tre camere, salone e doppi servizi, terrazzo a livello. Situato in un contesto signorile di poche unità abitative, con posto auto e soffitta sita all'ultimo piano della palazzina. L'appartamento al primo piano, raggiungibile anche con ascensore e gode di tripla esposizione. Internamente si presenta in buono stato anche se ormai datato, con tre camere, cucina abitabile, doppi servizi e un salone doppio con affaccio ad ovest e molto luminoso. Tutti i locali presentano aperture o affacci sull'ampia terrazza che circonda su 3 lati il bene per cui ogni ambiente gode dello spazio esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1235, Sub. 500, Zc. 4, Categoria A2, Graffato si - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2, Graffato si Valore di stima del bene: € 415.000,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T

Posto macchina situato nel garage al piano interrato (in realtà piano strada)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C6Valore di stima del bene: € 13.200,00

E' stato inserito il valre di mercato piu' alto in quanto trattasi di zona ad alta intensità di traffico con difficoltà di reperimento parcheggio

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5

Locale ad uso soffitta posto al piano sottotetto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C2Valore di stima del bene: € 9.405,00

Il metodo di stima utilizzato è su base dati OMI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1	166,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 415.000,00	100,00%	€ 415.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T	12,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Bene N° 3 - Soffitta Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5	4,95 mq	1.900,00 €/mq	€ 9.405,00	100,00%	€ 9.405,00
				Valore di stima:	€ 437.605,00

Valore di stima: € 437.605,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 371.964,25

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T
 Locale al grezzo di circa 29 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento. I locali sub2, sub3, sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a. Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1
 Valore di stima del bene: € 58.000,00
- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T
 Locale di circa 52 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1
 Valore di stima del bene: € 70.200,00
- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T
 Locale di circa 51 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1
 Valore di stima del bene: € 68.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel	29,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00



pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T					
Bene N° 5 - Negozio Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T	52,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 70.200,00	100,00%	€ 70.200,00
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T	51,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 68.850,00	100,00%	€ 68.850,00
Valore di stima:					€ 197.050,00

Valore di stima: € 197.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 128.082,50

Dati OMI comparazione mercato immobiliare decurtato da evidenti passività quali necessità di perfezionamento adempimenti burocratici, stato fatiscente dei locali da sempre al rustico, indennità di garanzia per eventuali difformità al momento non emerse

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La licenza di costruzione è stata regolarmente rilasciata dal Comune di Roma al n. 3178 del 14.12.1968 a fronte del Progetto n. 52297 del 9.12.1968 presentato da ***** redatto dall'Ing. Salvatore Gramone. Non

è stato possibile reperire presso i competenti uffici gli elaborati grafici del progetto approvato. Infatti con i dati in nostro possesso non si è avuto altro riscontro oltre alla licenza di costruzione. Relativamente all'appartamento lo stralcio della planimetria è risultato allegato all'atto di provenienza da cui si evince la sola differente distribuzione degli spazi interni con riferimento all'eliminazione di alcuni tramezzi dell'ingresso e del corridoio volti ad inglobare gli stessi nel salone doppio.

Dagli storici catastali si rilevano incongruenze inerenti il toponimo della attuale Via Pietro Romualdo Pirotta, talvolta indicata come Via Piretta o come Via Pietro Romualdo: all'epoca della presentazione del progetto originario e sulla licenza di costruzione ancora indicata come strada di Piano Regolatore .

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano un civico differente rispetto a quello indicato nell'atto di precetto, nel certificato notarile, nell'istanza di vendita ove è indicato il civico 60 mentre l'appartamento e la soffitta sono al civico 70, il posto auto all'interno del garage è al civico 68 e i negozi sub 2,3,4, tra loro uniti e comunicanti, a cui si accede da un unico portone metallico, in difformità da quanto si evince dalle planimetrie catastali, non hanno numero civico.

A specifica interrogazione gli archivi non hanno fornito alcun certificato di agibilità.

Proprio riguardo i negozi corrispondenti all'area i cui vertici sono BCEF risulta essere stata presentata pratica presso l'UCE di Roma Prot. 09526 di cui nell'atto in realtà è stata indicata la sola data di presentazione del 25.03.1986. I locali sub2, sub3, sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a.

Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente, di altra proprietà, è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino.

Nell'atto di precetto, nell'istanza di vendita e nella certificazione notarile non sono stati definiti i confini dei negozi. Analogamente non sono indicati i confini dei negozi nell'atto di compravendita del 22.12.1972 ma veniva dichiarato che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale i quali di fatto non risultavano ancora realizzati.

RIGUARDO I NEGOZI AL RUSTICO Nell'atto di compravendita venne testualmente riportato che nella parte sottostante l'attuale terrazza (allora definita "terrapieno") il venditore avrebbe costruito alcuni locali che sarebbero rimasti ad utilizzo del venditore "...fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento" Nell'atto è testualmente aggiunto: " Il venditore s'impegna ad eseguire i seguenti lavori entro il 31 dicembre 1973 e precisamente: contenimento del terrapieno indicato nella planimetria "A" con le lettere A-B-E-F-C-D-A,Resta espressamente convenuto tra le parti che l'area sottostante al terrapieno indicata nella planimetria "A" con le lettere A-B-C-D- verrà utilizzata dal venditore mediante costruzione di locali terranei a livello stradale entro e non oltre il 31 dicembre 1973 fermo in tal caso il diritto di proprietà dell'acquirente del piano di calpestio a livello dell'appartamento che dovrà essere sistemato dal venditore...., trascorso tale termine del 31 dicembre 1973 senza che il venditore abbia utilizzato l'area suddetta il terrapieno resterà di pieno possesso della Sig.ra*****...."

Con tale dicitura la proprietà ha evidentemente voluto escludere parte del terrapieno spettante di diritto alla Signora ***** , considerando che attualmente in corrispondenza di quanto indicato alle lettere A-B-C-D sono presenti locali di altro proprietario, la figlia dell'allora venditore a cui tale area è stata donata, e detta superficie risulta catastalmente contraddistinta con altro identificativo catastale Fg 642 particelle, 1232, 1234, 1235.

Il fatto che il venditore abbia effettuato i lavori menzionati nell'atto entro il 1973 è avvalorato da quanto riportato sulla copia dell'istanza di condono 09526 del 25.03.1986 che riporta come data di ultimazione dei lavori il 1973.

Si noti che la palazzina è stata realizzata su un terreno di proprietà di ***** e con ****

***** usufruttuario parziale fino al 13.09.1985. Il terreno era catastalmente contraddistinto al Foglio 642



particella 1166, i cui identificativi caratterizzano le varie unità abitative e i locali accessori, incluso gli attuali negozi di proprietà dell'esecutata. Conseguentemente all'aggiornamento catastale (Catasto Terreni) eseguito da ***** dalla particella 1166 (Catasto Terreni), sulla quale è ubicata la palazzina, è derivata la particella 1567 (Catasto Terreni) sulla quale sono ubicati i negozi attigui alla proprietà ***** e corrispondenti all'area ABCD della planimetria indicata nel rogito A, attualmente contraddistinti al sub 1232, 1234, 1235 di proprietà *****.

Con specifica nota è stato evidenziato che si trattava di PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 relativamente alla normativa sulla conformità dei dati catastali e i riflessi sugli atti notarili L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, applicabile con decorrenza a partire dal 1° luglio 2010, modificando l'art. 29 della L. 52/1985, vi ha introdotto un nuovo comma 1 bis che così dispone:

“1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da

Per l'area indicata nella planimetria con le lettere A-B-C-D- ***** che evidentemente sono rimasti nella disponibilità dello stesso, ha presentato un'istanza di condono mentre per l'area CDEF ***** ne ha presentata un'altra. Per i locali di ***** venne presentata istanza di sanatoria 09526 presso l'UCE in data 25.03.1986, di cui l'esecutata ha prodotto copia della domanda e dei bollettini pagati. Tuttavia la ricerca effettuata presso l'ufficio condono di Roma non ha prodotto risultati all'interno delle banche dati del SICER con questo numero di protocollo bensì con un altro sempre riferibile ai medesimi locali.

Per questo motivo è stata effettuata ricerca in presenza presso lo sportello dell'UCE è emerso quanto segue: in via Pietro Romualdo Pirotta esistono n. 2 pratiche di abusivismo edilizio

- a) la prima al n. 70 richiedenti ***** e ***** prot. anno 87/93351/0 mai lavorata per mancanza di documenti (nel 2007 l'UCE ha fatto un sollecito ma non ha avuto riscontro). Trattasi di abuso commerciale di mq 92,69 mc 350,86 (del tutto sovrapponibile al contenuto della pratica 09526 del 25.03.1986),

- b) la seconda al n. 70 A anno 86/177454/0 pratica per cui è stata rilasciata nel 1989 la concessione in sanatoria il richiedente è ***** figlia del precedente proprietario ***** . Detta pratica riguarda altri negozi sottostanti parte della terrazza della *****

Anche se non riguarda la presente procedura al fine di meglio comprendere la situazione è stata effettuata ricerca presso la conservatoria in merito ai negozi (ABCD di proprietà *****), ricerca che ha evidenziato che ***** ha effettuato donazione dei locali interrati il 24 maggio 1983 rep. 60256/21037 Notaio dr.

Vincenzo Carosi, in favore della figlia ***** attuale proprietaria della porzione di fabbricato riportato al NCEU alla partita 239831, foglio 642 part 1233, 1234, 1235. Poiché nell'accatastamento venne involontariamente omissa il locale stesso, quest'ultimo è stato dichiarato con scheda catastalmente protocollata il 20.05.1983 con il n. 34244.

Per cui per quanto riguarda i negozi è stato appurato che attraverso aggiornamenti catastali e la presentazione di istanze di sanatoria successive si sono intese riallineare talune iniziali involontarie omissioni che tuttavia, per quanto riguarda i locali della Sig.ra ***** necessitano di ulteriori adempimenti e perfezionamenti

In merito alla parziale mancanza di documentazione Amministrativa a cui, nostro malgrado, in parte, nonostante le numerose ricerche, non è stato possibile risalire si evidenzia che è comunque provato lo stato legittimo degli immobili, salvo sanabili differenti distribuzioni degli spazi interni. Infatti si ricade nel caso, molto frequente di immobili realizzati intorno agli anni 70, per l'esattezza realizzati intorno al 1968, a fronte del rilascio di regolare licenza che costituisce comunque titolo abilitativo. Anche se in mancanza di correlata documentazione grafica, di cui si allega la comunicazione cartacea del Comune con la motivazione del mancato reperimento, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, e da altri

documenti probanti, quali l'atto di compravendita, che ne dimostra la provenienza, e dal riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 25/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertusi Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1
Appartamento di civile abitazione posto al primo piano interno 2, composto di tre camere, salone e doppi servizi, terrazzo a livello. Situato in un contesto signorile di poche unità abitative, con posto auto e soffitta sita all'ultimo piano della palazzina. L'appartamento al primo piano, raggiungibile anche con ascensore e gode di tripla esposizione. Internamente si presenta in buono stato anche se ormai datato, con tre camere, cucina abitabile, doppi servizi e un salone doppio con affaccio ad ovest e molto luminoso. Tutti i locali presentano aperture o affacci sull'ampia terrazza che circonda su 3 lati il bene per cui ogni ambiente gode dello spazio esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1235, Sub. 500, Zc. 4, Categoria A2, Graffato si - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2, Graffato si
Destinazione urbanistica: L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole
COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T
Posto macchina situato nel garage al piano interrato (in realtà piano strada)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole
COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5
Locale ad uso soffitta posto al piano sottotetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole
COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

Prezzo base d'asta: € 371.964,25

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60, catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T
Locale al grezzo di circa 29 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento. I locali sub2, sub3, sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso

aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a. Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1

Destinazione urbanistica: L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T
Locale di circa 52 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1

Destinazione urbanistica: L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T
Locale di circa 51 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1

Destinazione urbanistica: L'immobile individuato è' Inserito nel NPRG del 2008 - Sistemi e Regole COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 - Rete Ecologica nessuna prescrizione - Carta della Qualità nessuna indicazione - Standard nessuna indicazione

Prezzo base d'asta: € 128.082,50

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 371.964,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastralmente e di fatto risulta al civico 70), interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1235, Sub. 500, Zc. 4, Categoria A2, Graffato si - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2, Graffato si	Superficie	166,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni d'uso		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al primo piano interno 2, composto di tre camere, salone e doppi servizi, terrazzo a livello. Situato in un contesto signorile di poche unità abitative, con posto auto e soffitta sita all'ultimo piano della palazzina. L'appartamento al primo piano, raggiungibile anche con ascensore e gode di tripla esposizione. Internamente si presenta in buono stato anche se ormai datato, con tre camere, cucina abitabile, doppi servizi e un salone doppio con affaccio ad ovest e molto luminoso. Tutti i locali presentano aperture o affacci sull'ampia terrazza che circonda su 3 lati il bene per cui ogni ambiente gode dello spazio esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia con il coniuge		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 68 (nel pignoramento indicato come civico 60, catastralmente risulta al civico 70 e di fatto risulta al civico 68), interno 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni d'uso		
Descrizione:	Posto macchina situato nel garage al piano interrato (in realtà piano strada)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia con il coniuge		

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA 70 (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente e di fatto risulta al civico 70), interno 8, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1234, Sub. 20, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	4,95 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normali condizioni d'uso		
Descrizione:	Locale ad uso soffitta posto al piano sottotetto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia con il coniuge		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.082,50

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in pessime condizioni		
Descrizione:	Locale al grezzo di circa 29 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento. I locali sub2, sub3,sub4, sono adiacenti e comunicanti tra loro attraverso aperture sul lato di contatto o eliminazione dello stesso per presentarsi quale open space con unico portone metallico di accesso a doppia anta. L'altezza è di circa mt. 4. La costruzione è al rustico e decisamente incompiuta, priva di qualsivoglia utenza. La perimetrazione è in ricorsi di tufo a tamponatura della struttura in c.a. A soffitto sono visibili le pignatte del solaio in c.a. Si ravvisano difformità sulla planimetria catastale sia riguardo le pareti divisorie che sono state eliminate o aperte per porre i locali in collegamento, sia riguardo gli accessi in quanto è presente un unico accesso, sia a livello di toponomastica in quanto l'immobile è privo di numero civico, non è contraddistinto dal numero 60 e l'immobile adiacente è contraddistinto con il numero 76. Dalla planimetria catastale si evince che l'attiguo terreno è della medesima proprietà ma in realtà è stato inglobato in altro giardino		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 2, piano T		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in pessime condizioni		
Descrizione:	Locale di circa 52 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA snc (nel pignoramento indicato come civico 60,catastalmente risulta al civico 70, di fatto è SNC), interno 3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 1166, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in pessime condizioni		
Descrizione:	Locale di circa 51 mq posto al livello del piano stradale, sotto il piano di calpestio della terrazza dell'appartamento, adibito a negozio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		