
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Zupone Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 618/2017 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®
Codice fiscale:
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

ASTE GIUDIZIARIE®



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 10 |
| Premessa..... | 10 |
| Lotto 1..... | 11 |
| Descrizione..... | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 12 |
| Titolarità | 12 |
| Confini | 13 |
| Consistenza..... | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali | 13 |
| Dati Catastali | 14 |
| Precisazioni..... | 14 |
| Patti..... | 14 |
| Stato conservativo..... | 14 |
| Parti Comuni..... | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 15 |
| Stato di occupazione | 15 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 16 |
| Normativa urbanistica..... | 17 |
| Regolarità edilizia..... | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Lotto 2..... | 19 |
| Descrizione..... | 20 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 20 |
| Titolarità | 20 |
| Confini..... | 21 |
| Consistenza..... | 21 |
| Cronistoria Dati Catastali | 21 |
| Dati Catastali | 22 |
| Precisazioni..... | 22 |
| Patti..... | 22 |
| Stato conservativo..... | 22 |
| Parti Comuni..... | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 22 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 23 |
| Stato di occupazione | 23 |



| | |
|--|----|
| Provenienze Ventennali..... | 23 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 24 |
| Normativa urbanistica..... | 25 |
| Regolarità edilizia..... | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali | 25 |
| Lotto 3..... | 27 |
| Descrizione..... | 28 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 28 |
| Titolarità | 28 |
| Confini | 29 |
| Consistenza | 29 |
| Cronistoria Dati Catastali | 29 |
| Dati Catastali | 30 |
| Precisazioni..... | 30 |
| Patti | 30 |
| Stato conservativo..... | 30 |
| Parti Comuni..... | 30 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 30 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 31 |
| Stato di occupazione | 31 |
| Provenienze Ventennali..... | 32 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 32 |
| Normativa urbanistica..... | 33 |
| Regolarità edilizia..... | 33 |
| Vincoli od oneri condominiali | 34 |
| Lotto 4..... | 35 |
| Descrizione..... | 36 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 36 |
| Titolarità | 36 |
| Confini | 37 |
| Consistenza | 37 |
| Cronistoria Dati Catastali | 37 |
| Dati Catastali | 38 |
| Precisazioni..... | 38 |
| Patti | 38 |
| Stato conservativo..... | 38 |
| Parti Comuni..... | 38 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 38 |



| | |
|--|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 39 |
| Stato di occupazione | 39 |
| Provenienze Ventennali..... | 40 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 40 |
| Normativa urbanistica..... | 41 |
| Regolarità edilizia..... | 41 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 42 |
| Lotto 5..... | 43 |
| Descrizione..... | 44 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 44 |
| Titolarità | 44 |
| Confini..... | 45 |
| Consistenza..... | 45 |
| Cronistoria Dati Catastali | 45 |
| Dati Catastali | 46 |
| Precisazioni..... | 46 |
| Patti..... | 46 |
| Stato conservativo..... | 46 |
| Parti Comuni..... | 46 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 47 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 47 |
| Stato di occupazione | 47 |
| Provenienze Ventennali..... | 48 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 48 |
| Normativa urbanistica..... | 49 |
| Regolarità edilizia..... | 49 |
| Vincoli od oneri condominiali | 50 |
| Lotto 6..... | 51 |
| Descrizione..... | 52 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 52 |
| Titolarità | 52 |
| Confini..... | 53 |
| Consistenza..... | 53 |
| Cronistoria Dati Catastali | 53 |
| Dati Catastali | 53 |
| Precisazioni..... | 54 |
| Patti..... | 54 |
| Stato conservativo..... | 54 |



| | |
|--|----|
| Parti Comuni..... | 54 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 54 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 54 |
| Stato di occupazione | 55 |
| Provenienze Ventennali..... | 56 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 56 |
| Normativa urbanistica..... | 57 |
| Regolarità edilizia..... | 57 |
| Vincoli od oneri condominiali | 58 |
| Lotto 7 | 59 |
| Descrizione..... | 60 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 60 |
| Titolarità | 60 |
| Confini | 61 |
| Consistenza | 61 |
| Cronistoria Dati Catastali | 61 |
| Dati Catastali | 61 |
| Precisazioni..... | 62 |
| Patti | 62 |
| Stato conservativo..... | 62 |
| Parti Comuni..... | 62 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 62 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 62 |
| Stato di occupazione | 63 |
| Provenienze Ventennali..... | 63 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 64 |
| Normativa urbanistica..... | 65 |
| Regolarità edilizia..... | 65 |
| Vincoli od oneri condominiali | 65 |
| Lotto 8 | 67 |
| Descrizione..... | 68 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 68 |
| Titolarità | 68 |
| Confini | 69 |
| Consistenza | 69 |
| Cronistoria Dati Catastali | 69 |
| Dati Catastali | 70 |
| Precisazioni..... | 70 |



| | |
|--|----|
| Patti..... | 70 |
| Stato conservativo..... | 71 |
| Parti Comuni..... | 71 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 71 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 71 |
| Stato di occupazione | 71 |
| Provenienze Ventennali..... | 71 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 72 |
| Normativa urbanistica..... | 73 |
| Regolarità edilizia..... | 73 |
| Vincoli od oneri condominiali | 74 |
| Lotto 9..... | 75 |
| Descrizione..... | 76 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 76 |
| Titolarità | 76 |
| Confini | 77 |
| Consistenza | 77 |
| Cronistoria Dati Catastali | 77 |
| Dati Catastali | 78 |
| Precisazioni..... | 78 |
| Patti | 78 |
| Stato conservativo..... | 78 |
| Parti Comuni..... | 78 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 78 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 79 |
| Stato di occupazione | 79 |
| Provenienze Ventennali..... | 79 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 80 |
| Normativa urbanistica..... | 81 |
| Regolarità edilizia..... | 81 |
| Vincoli od oneri condominiali | 81 |
| Lotto 10 | 82 |
| Descrizione..... | 83 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 83 |
| Titolarità | 83 |
| Confini | 84 |
| Consistenza | 84 |
| Cronistoria Dati Catastali | 84 |



| | |
|--|-----|
| Dati Catastali | 85 |
| Precisazioni..... | 85 |
| Patti | 85 |
| Stato conservativo..... | 86 |
| Parti Comuni..... | 86 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 86 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 86 |
| Stato di occupazione | 86 |
| Provenienze Ventennali..... | 87 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 87 |
| Normativa urbanistica..... | 88 |
| Regolarità edilizia..... | 88 |
| Vincoli od oneri condominiali | 89 |
| Lotto 11 | 90 |
| Descrizione..... | 91 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 91 |
| Titolarità | 91 |
| Confini..... | 92 |
| Consistenza..... | 92 |
| Cronistoria Dati Catastali | 92 |
| Dati Catastali | 93 |
| Precisazioni..... | 93 |
| Patti..... | 93 |
| Stato conservativo..... | 93 |
| Parti Comuni..... | 93 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 94 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 94 |
| Stato di occupazione | 94 |
| Provenienze Ventennali..... | 94 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 95 |
| Normativa urbanistica..... | 96 |
| Regolarità edilizia..... | 96 |
| Vincoli od oneri condominiali | 96 |
| Lotto 12 | 98 |
| Descrizione..... | 99 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 99 |
| Titolarità | 99 |
| Confini..... | 100 |



| | |
|---|-----|
| Consistenza..... | 100 |
| Cronistoria Dati Catastali | 100 |
| Dati Catastali | 101 |
| Precisazioni..... | 101 |
| Patti..... | 101 |
| Stato conservativo..... | 101 |
| Parti Comuni..... | 101 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 102 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 102 |
| Stato di occupazione | 102 |
| Provenienze Ventennali..... | 102 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 103 |
| Normativa urbanistica..... | 104 |
| Regolarità edilizia..... | 104 |
| Vincoli od oneri condominiali | 104 |
| Stima / Formazione lotti | 106 |
| Lotto 1 | 106 |
| Lotto 2 | 107 |
| Lotto 3 | 108 |
| Lotto 4 | 109 |
| Lotto 5 | 111 |
| Lotto 6 | 112 |
| Lotto 7 | 113 |
| Lotto 8 | 114 |
| Lotto 9 | 116 |
| Lotto 10 | 117 |
| Lotto 11 | 118 |
| Lotto 12 | 119 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 122 |
| Lotto 1 | 122 |
| Lotto 2 | 122 |
| Lotto 3 | 123 |
| Lotto 4 | 123 |
| Lotto 5 | 124 |
| Lotto 6 | 124 |
| Lotto 7 | 125 |
| Lotto 8 | 125 |
| Lotto 9 | 126 |



| | |
|---|-----|
| Lotto 10 | 126 |
| Lotto 11 | 127 |
| Lotto 12 | 128 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 618/2017 del R.G.E..... | 129 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 166.500,00 | 129 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 157.500,00 | 129 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 192.600,00 | 130 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 81.900,00 | 130 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 144.000,00 | 131 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 131.400,00 | 131 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 149.400,00 | 132 |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 360.000,00 | 132 |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 297.900,00 | 133 |
| Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 67.500,00 | 133 |
| Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00 | 134 |
| Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00 | 134 |



All'udienza del 29/12/2017, il sottoscritto Ing. Lo Zupone Barbara, con studio in Via Flaminia, 429 - 00196 - Roma (RM), email barbara_lozupone@libero.it, PEC b.lozupone@pec.ording.roma.it, Tel. 06 64790089 - 349 44 57 684, Fax 06 233290786, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 29, piano 8
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 30, piano 8
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 33, piano 9
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 19-19A, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella 56 e 58, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 436, interno 10, piano 5
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16, piano 6 e 7
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 6
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 7
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 30, piano Seminterrato
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 16, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 8, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 70,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano secondo, interno 8, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altra proprietà, ad est con corte interna, a sud con altra proprietà ed a ovest con vano scala e vano ascensore.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 60,00 mq | 70,00 mq | 1,00 | 70,00 mq | 3,00 m | 2 |
| Balcone scoperto | 6,50 mq | 6,50 mq | 0,25 | 1,63 mq | 3,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 71,63 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 71,63 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------------|---|--|
| Dal 30/06/1987 al 25/02/1991 | „ proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 2 |
| Dal 25/02/1991 al 26/12/2007 , | Usufrutto con diritto di accrescimento fino al 26/12/2007,Usufrutto con diritto di accrescimento fino al 26/12/2007 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 2 |
| Dal 26/12/2007 al 26/02/2019 | proprietà 1/3, proprietà 1/3, proprietà 1/3. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 2 | 13 | 4 | A3 | 3 | 4 vani | | 723,04 | 2 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emerso che nella realtà la sagoma della tamponatura esterna, nel tratto prospiciente il balcone, presenta una risega lunga circa 3,70 m e larga circa 40 cm non rappresentata nell'ultima planimetria in atti (cfr.All.3.1 e 9.1).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo, tuttavia la porta di accesso è stata danneggiata durante l'apertura da parte del fabbro (cfr.All.7.1).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: est;

Altezza interna: 3,00 m;

Pavimentazione interna: marmittoni nelle camere e piastrelle nel bagno e nella cucina;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in legno e avvolgibili in PVC.

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV, predisposizione per allaccio scaldabagno.

Il bene si presenta in un normale stato conservativo, tuttavia la porta di accesso è stata danneggiata durante l'apertura da parte del fabbro (cfr.All.7.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/06/1989 al 26/02/2019 | , proprietà 1/3,, proprietà 1/3,, proprietà 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fabrizio Fenoaltea | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 20/06/1989 | | 30992 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il bene è stato trasferito ai tre comproprietari mediante tre Donazioni Notaio Fenoaltea del 13.06.89 rep. 27812-27813-27814, trascritte a Roma 1 con numeri di R.P. 30992 - 30993 - 30994 in data 20/06/1989 (cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017

Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099

Quota: 1/3

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.544/C del 1962, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 15361 del 1962. Risulta presentata una variante al progetto n. 6703 del 1965 attualmente non reperibile. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 (cfr. All. 4.1).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto (prot. n.15361 del 1962) presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate significative difformità consistenti in:

- differente posizione della porta di accesso;
- differente sagoma delle tamponature esterne;
- differente sagoma del balcone;
- differente dimensione e posizione delle bucatore;
- differente distribuzione dei tramezzi interni;
- differente consistenza (cfr. All.4.1 e 9.1).

Evidentemente c'è stata una variante, attualmente non reperibile presso gli uffici competenti, che ha modificato in maniera marcata il progetto originario dell'intero fabbricato.

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", i cui costi potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 20.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 432,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 432,00





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 29, piano 8

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 90,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 29, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altra proprietà, ad est con corte interna, a sud con via Luigi Vittorio Bertarelli ed a ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 74,00 mq | 91,00 mq | 1,00 | 91,00 mq | 2,80 m | 8 |
| Balcone scoperto | 3,00 mq | 3,00 mq | 0,25 | 0,75 mq | 2,80 m | 8 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 91,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 91,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 25/02/1991 | ., proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 8 |
| Dal 25/02/1991 al 26/12/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 8 |
| Dal 26/12/2007 al 26/02/2019 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 994,18 Piano 8 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 2 | 34 | 4 | A3 | 3 | 5,5 vani | | 994,18 | 8 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emerso che nella realtà non è presente il balcone lungo il prospetto sud rappresentato invece nell'ultima planimetria in atti (cfr.All.3.2 e 9.2).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Durante l'accesso del 12.04.2018 l'immobile risultava abitato da una famiglia in virtù di contratto di locazione che i proprietari hanno riferito essere in via di risoluzione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.2).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**EDIFICIO**

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: sud;

Altezza interna: 2,80 m;

Pavimentazione interna: marmittoni nelle camere e piastrelle nel bagno e nella cucina;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in legno e avvolgibili in PVC.

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale.

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV, caldaia per ACS.

E' inoltre presente un condizionatore.

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante l'accesso del 12.04.2018 l'immobile risultava abitato da una famiglia in virtù di contratto di locazione che i proprietari hanno riferito essere in via di risoluzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/06/1989 al 26/02/2019 | | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fabrizio Fenoaltea | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 20/06/1989 | | 30992 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il bene è stato trasferito ai tre comproprietari mediante tre Donazioni Notaio Fenoaltea del 13.06.89 rep. 27812-27813-27814, trascritte a Roma 1 con numeri di R.P. 30992 - 30993 - 30994 in data 20/06/1989 (cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.544/C del 1962, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 15361 del 1962. Risulta presentata una variante al progetto n. 6703 del 1965 attualmente non reperibile. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 (cfr. All. 4.1).

Non si è proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica poichè il bene risulta sprovvisto della necessaria documentazione della caldaia.

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto (prot. n.15361 del 1962) presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate significative difformità consistenti in:

- differente sagoma delle tamponature esterne;
- differente sagoma del balcone;
- differente dimensione e posizione delle bucatore;
- differente distribuzione dei tramezzi interni (cfr.All.4.1 e 9.2).

Evidentemente c'è stata una variante, attualmente non reperibile presso gli uffici competenti, che ha modificato in maniera marcata il progetto originario dell'intero fabbricato.

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", i cui costi potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 25.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 876,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 876,00





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 30, piano 8

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 30, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altra proprietà e chiostrina e vano scala, ad est con altra proprietà, a sud e a ovest con via Luigi Vittorio Bertarelli.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 84,00 mq | 99,00 mq | 1,00 | 99,00 mq | 2,80 m | 8 |
| Balcone scoperto | 15,00 mq | 15,00 mq | 0,25 | 3,75 mq | 2,80 m | 8 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 102,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 102,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 25/02/1991 | „ proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 8 |
| Dal 25/02/1991 al 26/12/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 8 |
| Dal 26/12/2007 al 26/02/2019 | proprietà 1/3. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 8 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 2 | 35 | 4 | A3 | 3 | 5 vani | | 903,8 | 8 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emerso che nella realtà è presente nella cucina una portafinestra di accesso al balcone non rappresentata invece nell'ultima planimetria in atti (cfr.All.3.3 e 9.3). Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene risulta attualmente locato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.3).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna: 2,80 m;

Pavimentazione interna: marmittoni nelle camere e piastrelle nel bagno e nella cucina;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in legno.

Avvolgibili: in PVC;

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV, scaldabagno per ACS.

Sono inoltre presenti due condizionatori.

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.3).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/05/2008

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la specifica localizzazione geografica del bene nel Comune di Roma, che è in Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce attualmente un canone di locazione rilevato per le abitazioni della zona in stato conservativo normale, tra un minimo di € 9,50 ed un massimo di € 13,00 per metro quadrato al mese ed un valore medio di € 11,25 (cfr.all.10.1). Tale valore è confermato dalle indagini svolte sugli annunci immobiliari (cfr.all.10.3).

Moltiplicando la superficie netta del bene (84,00 mq) per il valore del canone medio della locazione al metro quadrato per mese si ottiene l'importo di € 945,00. Importo coerente con quello pattuito.

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/06/1989 al 26/02/2019 | , proprietà 1/3. | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fabrizio Fenoaltea | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 20/06/1989 | | 30992 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il bene è stato trasferito ai tre comproprietari mediante tre Donazioni Notaio Fenoaltea del 13.06.89 rep. 27812-27813-27814, trascritte a Roma 1 con numeri di R.P. 30992 - 30993 - 30994 in data 20/06/1989 (cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.544/C del 1962, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 15361 del 1962. Risulta presentata una variante al progetto n. 6703 del 1965 attualmente non reperibile. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 (cfr. All. 4.1).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto (prot. n.15361 del 1962) presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate significative difformità consistenti in:

- differente sagoma delle tamponature esterne;
- differente sagoma del balcone;



- differente dimensione e posizione delle bucatore;
- differente distribuzione dei tramezzi interni (cfr.All.4.1 e 9.3).

Evidentemente c'è stata una variante, attualmente non reperibile presso gli uffici competenti, che ha modificato in maniera marcata il progetto originario dell'intero fabbricato.

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", i cui costi potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 25.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 840,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 840,00



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 33, piano 9

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 80,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano nono, interno 33, composto da soggiorno, cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con terrazzo condominiale, ad est con altra proprietà, a sud con via Luigi Vittorio Bertarelli e a ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 70,00 mq | 78,00 mq | 1,00 | 78,00 mq | 2,70 m | 9 |
| Balcone scoperto | 9,00 mq | 9,00 mq | 0,25 | 2,25 mq | 2,70 m | 9 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 30/06/1987 al 25/02/1991 | „ proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 38, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano 9 |
| Dal 25/02/1991 al 26/12/2007 | Usufrutto con diritto di accrescimento fino al 26/12/2007 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 38, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Piano 9 |
| Dal 26/12/2007 al 26/02/2019 | , proprietà 1/3. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 38, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 619,75 Piano 9 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 2 | 38 | 4 | A3 | 2 | 4 vani | | 619,75 | 9 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emersa una differente distribuzione degli spazi interni (cfr.All.3.4 e 9.4).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene risulta attualmente locato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.4).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna: 2,7 m;

Pavimentazione interna: marmittoni nelle camere e piastrelle nel bagno e nella cucina;

Pareti: tinteggiate di colore bianco.

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in legno.

Avvolgibili in PVC.

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco.

Rubineria: di tipo commerciale.

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico autonomo con caldaia, citofonico e TV.

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/02/2005

Canoni di locazione

Canone mensile: € 415,00

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la specifica localizzazione geografica del bene nel Comune di Roma, che è in Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce attualmente un canone di locazione rilevato per le abitazioni della zona in stato conservativo normale, tra un minimo di € 9,50 ed un massimo di € 13,00 per metro quadrato al mese ed un valore medio di € 11,25 (cfr.all.10.1) - Tale valore è confermato dalle indagini svolte sugli annunci immobiliari (cfr.all.10.3).

Moltiplicando la superficie netta del bene, pari a mq 70,00, per il valore del canone medio della locazione al metro quadrato per mese si ottiene l'importo di € 805,00.

Il canone mensile previsto dal contratto, pari ad €/mq x mese 415,00, è minore, per oltre un terzo, rispetto al giusto prezzo sopra determinato (€ 415,00 < € 536,00 pari a 2/3 di € 805,00).



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/06/1989 al 26/02/2019 | , proprietà 1/3. | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fabrizio Fenoaltea | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 20/06/1989 | | 30992 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il bene è stato trasferito ai tre comproprietari mediante tre Donazioni Notaio Fenoaltea del 13.06.89 rep. 27812-27813-27814, trascritte a Roma 1 con numeri di R.P. 30992 - 30993 - 30994 in data 20/06/1989 (cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.544/C del 1962, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 15361 del 1962. Risulta presentata una variante al progetto n. 6703 del 1965 attualmente non reperibile. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 (cfr. All. 4.1). Non si è proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica poichè il bene risulta sprovvisto della necessaria documentazione della caldaia.

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto (prot. n.15361 del 1962) presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, è risultato che l'intero piano attico, attualmente ad uso abitativo, è destinato ad ospitare i locali lavatoi, la cabina idrica e la terrazza. Inoltre nel Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 al piano



servizi sono indicate due soffitte ed un lavatoio (cfr.All.4.1 e 9.4)

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità" e ad un Cambio di destinazione d'uso, fermo restando il rispetto dell'art.93 del Regolamento di igiene del Comune di Roma (Delibera CC 02.01.1949) in materia di fabbisogno di locali lavatoio e stenditoio nei fabbricati.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del bene potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Prudenzialmente, ai fini della stima del valore del bene, si ritiene di applicare un coefficiente di destinazione $I_d = 0,50$.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 648,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 648,00



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 19-19A, piano T-S1

DESCRIZIONE

Negozio di circa mq 80,00, con annesso sottonegozio al piano seminterrato di circa mq 60,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 19-19A, composto al piano terra da un ampio locale e un bagno, al piano seminterrato, collegato con scala interna, da un unico ambiente. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3) Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3) Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il bene confina a nord, est e ovest con altre proprietà, a sud con via Luigi Vittorio Bertarelli.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negoziò | 73,00 mq | 78,00 mq | 1,00 | 78,00 mq | 3,60 m | T |
| Magazzino | 56,00 mq | 64,00 mq | 0,50 | 32,00 mq | 3,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 110,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 110,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 30/06/1987 al 25/02/1991 | ., proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 83 Piano T |
| Dal 25/02/1991 al 26/12/2007 | Usufrutto con diritto di accrescimento fino al 26/12/2007 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 83 Piano T |
| Dal 26/12/2007 al 26/02/2019 | proprietà 1/3. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 2, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 83 Rendita € 1.863,38 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 2 | 4 | 4 | C1 | 2 | | 83 | 1863,38 | T | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi, rilevato nel corso dei sopralluoghi, e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, il bene è risultato completamente difforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti (cfr.All.3.5.a), che è risultata essere invece quella rappresentativa di un locale confinante, di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento. Ciò a seguito di evidente errore commesso, in data 27.07.2008, dal tecnico che ha effettuato una variazione catastale del bene confinante (subalterno 3) modificando erroneamente i dati catastali del bene (subalterno 4) oggetto di pignoramento (cfr.All.3.5.a e 9.5).

Il C.T.U. ha quindi reperito presso gli uffici del Catasto la precedente planimetria datata 05.11.1967.

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno correggere consistenza e dati catastali del bene.

L'aggiornamento di tali dati andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene risulta attualmente locato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.5).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;
Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;
Solai: Latero-cementizi;
Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;
Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;
Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

NEGOZIO

Esposizione: est;
Altezza interna: 3,6 m il negozio e 3,00 m il sottonegozio;
Pavimentazione interna: marmittoni al piano terra e piastrelle al piano seminterrato;
Pareti: tinteggiate al piano terra e al rustico al piano seminterrato;
Infissi esterni ed interni: alluminio.
Serrande elettriche avvolgibili in metallo.
Impianti: Impianto elettrico, idrico, condizionatori e scaldabagno per ACS.
Il bene si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.5).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2007

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la specifica localizzazione geografica del bene nel Comune di Roma, che è in Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) (cfr.All.10.1) fornisce attualmente un canone di locazione rilevato per i locali commerciali della zona in stato conservativo normale, tra un minimo di € 11,50 ed un massimo di € 16,30 per metro quadrato al mese ed un valore medio di € 13,90. Dalle indagini svolte sugli annunci immobiliari risulta un canone medio di €/mq mese 19,00 (cfr.All.10.3). Si ritiene congruo adottare il valore di locazione medio tra i due, pari a $L = (\text{€/mq} \times \text{mese } 13,90 + \text{€/mq} \times \text{mese } 19,00) / 2$

19,00)/2 = €/mq x mese 16,45.

Moltiplicando la superficie netta del bene (100 mq) per il valore del canone medio della locazione al metro quadrato per mese si ottiene l'importo di € 1.645,00.

Il canone mensile previsto dal contratto, pari ad € x mese 700,00, è minore, per oltre un terzo, rispetto al giusto prezzo sopra determinato (€ 700,00 < € 1.096,00 pari a 2/3 di € 1.645,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|----------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/06/1989 al 26/02/2019 | proprietà 1/3. | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fabrizio Fenoaltea | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 20/06/1989 | | 30992 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il bene è stato trasferito ai tre comproprietari mediante tre Donazioni Notaio Fenoaltea del 13.06.89 rep. 27812-27813-27814, trascritte a Roma 1 con numeri di R.P. 30992 - 30993 - 30994 in data 20/06/1989 (cfr.All.6).

Si evidenzia che nelle donazioni il bene è descritto "esteso metri quadrati 80", e catastalmente sito al piano terra e seminterrato, mentre da rilievo sul posto risulta che il piano terra ha consistenza mq 80 e il piano seminterrato mq 64,00. Ovvero la presenza del sottonegozio al piano seminterrato non è ben esplicitata sebbene già nella planimetria catastale del 1967 tale locale al piano seminterrato risulta rappresentato e collegato al sovrastante negozio mediante scala interna (cfr.All.3.5.c).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.544/C del 1962, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 15361 del 1962. Risulta presentata una variante al

progetto n. 6703 del 1965 attualmente non reperibile. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 (cfr. All. 4.1).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto (prot. n.15361 del 1962) presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, è risultato che l'intero piano seminterrato dell'intero fabbricato non è suddiviso in maniera conforme all'attuale situazione. Inoltre nel Certificato di abitabilità n.546 del 06.06.67 al piano seminterrato sono indicate quattro cantine, un centrale termica ed un magazzino (cfr.All.4.1 e 9.5).

Evidentemente c'è stata una variante, attualmente non reperibile presso gli uffici competenti, che ha modificato in maniera marcata il progetto originario dell'intero fabbricato.

Si evidenzia inoltre che nelle donazioni il bene è descritto "esteso metri quadrati 80", e catastalmente sito al piano terra e seminterrato, mentre da rilievo sul posto risulta che il piano terra ha consistenza mq 80 e il piano seminterrato mq 64,00. Ovvero la presenza del sottonegozio al piano seminterrato non è ben esplicitata sebbene già nella planimetria catastale del 1967 tale locale al piano seminterrato risulta rappresentato e collegato al sovrastante negozio mediante scala interna (cfr.All.3.5.c).

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", i cui costi potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 25.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 648,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 648,00





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella 56 e 58, piano T

DESCRIZIONE

Negozio di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Tancredi Cartella 56 e 58, attualmente adibito a centro estetico, composto da reception, disimpegno, sei stanze, tre ripostigli e un bagno con antibagno. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a sei piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Cartella si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il bene confina con Via Tancredi Cartella, con altra proprietà, con vano scala e vano ascensore e con cortile condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negoziò | 85,00 mq | 100,00 mq | 1,00 | 100,00 mq | 3,76 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 100,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 100,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------------------|--|
| Dal 13/05/1983 al 10/05/1991 | Proprietà per 1/2 fino al 10/05/1991 | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 595, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 88 Rendita € 2.050,00 Piano T |
| Dal 30/06/1987 al 13/05/1983 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 595, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 2.050,00 Piano T |
| Dal 10/05/1991 al 26/02/2019 | proprietà 1/3. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 595, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 95 Rendita € 2.575,83 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | |
|-------------------------|---------------------|
| Dati identificativi | Dati di classamento |
| | |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| | 604 | 595 | 1 | 4 | C1 | 3 | 95 | | 2575,83 | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, il bene è risultato difforme alla planimetria catastale attualmente presente in atti (cfr.All.3.6.a).

In particolare risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e non presente un soppalco rappresentato.

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno correggere consistenza e dati catastali del bene.

L'aggiornamento di tali dati andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene risulta attualmente locato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.6).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;
Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;
Solai: Latero-cementizi;
Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;
Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;
Rivestimento: Cortina ed intonaco.
L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

NEGOZIO

Esposizione: nord-est;
Altezza interna: 3,76 m;
Pavimentazione interna: cotto in ogni ambiente e piastrelle nel bagno;
Pareti: tinteggiate;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio, interni in legno.
Serrande elettriche avvolgibili in metallo.
Impianti: Impianto elettrico, idrico, di condizionamento e scaldabagno per ACS.
Il bene si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.6).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2013

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la specifica localizzazione geografica del bene nel Comune di Roma, che è in Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce attualmente un canone di locazione rilevato per i locali commerciali della zona in stato conservativo normale, tra un minimo di € 11,50 ed un massimo di € 16,30 per metro quadrato al mese ed un valore medio di € 13,90 (cfr.All.10.1). Dalle indagini svolte sugli annunci immobiliari risulta un canone medio di €/mq mese 19,00. Si ritiene congruo adottare il valore di locazione medio tra i due, pari a $L = (\text{€/mq} \times \text{mese } 13,90 + \text{€/mq} \times \text{mese } 19) / 2 = \text{€/mq} \times \text{mese } 16,45$ (cfr.All.10.3).

Moltiplicando la superficie netta del bene, pari a mq 85, per il valore del canone medio della locazione al metro quadrato per mese si ottiene l'importo di € 1.400,00.

Il canone mensile previsto dal contratto, pari ad €/mese 1.000,00, è maggiore, per oltre un terzo, rispetto al giusto prezzo sopra determinato ($\text{€ } 1000,00 > \text{€ } 934,00$ pari a 2/3 di € 1.400,00).

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/05/1983 al 10/05/1991 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Fuà | 13/05/1983 | 10251 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 17/05/1983 | | 26138 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 10/05/1991 al 26/02/2019 | proprietà 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fabrizio Fenoaltea | 10/05/1991 | 32216 | 17595 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 16/05/1991 | 44442 | 25220 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.918 del 1962, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 18091 del 1962. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.959 del 02.08.63 (cfr. All. 4.2). Il bene risulta inoltre oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 55979 del 26.03.1986, relativa alla realizzazione di un soppalco

attualmente non presente (cfr.All.6).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto sono emerse difformità consistenti in:

- differente distribuzione dei tramezzi interni;
- differente posizione e numero delle bucatore sul prospetto verso la corte condominiale;
- differente perimetro del bagno che da progetto risulta essere collocato in una risega che fuoriesce dalla sagoma rettangolare attuale del bene (cfr.All.4.2 e 9.6).

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", i cui costi potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 20.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 436, interno 10, piano 5

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 75,00, sito in Roma, Via Tiburtina 436, piano quinto, interno 10, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Il civico 436 di Via Tiburtina si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con via Tiburtina, ad ovest con altra proprietà, a sud con corte condominiale e a ovest con appartamento interno 11, vano scala e vano ascensore.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 63,00 mq | 72,00 mq | 1,00 | 72,00 mq | 2,80 m | 5 |
| Balcone scoperto | 10,20 mq | 10,20 mq | 0,25 | 2,55 mq | 2,80 m | 5 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 74,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 74,55 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|----------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 17/06/2010 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 493, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Piano 5 |
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | proprietà 1/3. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 493, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 846,99 Piano 5 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 493 | 14 | 4 | A3 | 4 | 4 vani | | 846,99 | 5 | |

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emerso che nella realtà è presente nella cucina una risega non rappresentata invece nell'ultima planimetria in atti (cfr.All.3.7a e 9.7).

Si è provveduto pertanto, al solo fine di fornire una esatta rappresentazione grafica, a correggere la planimetria mediante procedura DOCFA (cfr.All.3.7c)

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene risulta attualmente locato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.7).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: nord e sud;

Altezza interna: 2,80 m;

Pavimentazione interna: marmettoni nelle camere e piastrelle nel bagno e nella cucina;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in legno;

Avvolgibili in PVC;

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale.

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV, caldaia per ACS.

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.7).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

Si evidenzia che il contratto è stato registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (13.04.17).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la specifica localizzazione geografica del bene nel Comune di Roma, che è in Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce attualmente un canone di locazione rilevato per le abitazioni della zona in stato conservativo normale, tra un minimo di € 9,50 ed un massimo di € 13,00 per metro quadrato al mese ed un valore medio di € 11,25 (cfr.all.10.1). Tale valore è confermato dalle indagini svolte sugli annunci immobiliari (cfr.all.10.3).

Moltiplicando la superficie netta del bene (63,00 mq) per il valore del canone medio della locazione al metro quadrato per mese si ottiene l'importo di € 709,00. Importo coerente con quello pattuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 13/02/2010 | 15302 | 11613 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | 15/06/2011 | 2141 | 9990 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.1967 del 1960, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 32514 del 1960. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.136 del 01.02.62 (cfr. All. 4.3). Non si è proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica poichè il bene risulta sprovvisto della necessaria documentazione della caldaia.

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto è stata riscontrata una piccola difformità consistente in una risega presente nella cucina.

Si ritiene che tale difformità sia sanabile mediante presentazione di una CILA in sanatoria. La spesa da affrontare è stimata pari circa a: C = € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16, piano 6 e 7

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 270,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piani sesto e settimo, interno 16, composto al piano sesto da ingresso, due disimpegni, soggiorno doppio, sala da pranzo, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo coperto da tettoia. Al piano settimo, collegato al piano sesto da scala interna, è composto da un unico ambiente, una veranda ed una terrazza.

Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6) Codice fiscale:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 3/6) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'appartamento confina con altra proprietà, con corte interna, con vano scala e vano ascensore e con via Carlo Caneva.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 171,00 mq | 185,00 mq | 1,00 | 185,00 mq | 2,85 m | 6 |
| Veranda | 6,00 mq | 6,30 mq | 0,50 | 3,15 mq | 2,12 m | 7 |
| Soffitta | 45,00 mq | 48,00 mq | 0,50 | 24,00 mq | 2,12 m | 7 |
| Veranda | 3,00 mq | 3,30 mq | 0,95 | 3,13 mq | 2,85 m | 6 |
| Terrazza | 57,00 mq | 57,00 mq | 0,30 | 17,10 mq | 2,85 m | 6 |
| Terrazza | 110,00 mq | 110,00 mq | 0,30 | 33,00 mq | 2,12 m | 7 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 265,38 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 265,38 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Poichè l'altezza interna è pari a m 2,12 (la minima per uso abitativo è 2,70) si è ritenuto opportuno adottare per la soffitta un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------------|-----------|---|
| Dal 20/12/1973 al 30/03/1978 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 vani Piano 6-7 |
| Dal 30/03/1978 al 17/06/2010 , | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 20, Zc. 4 |

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| | Proprietà per 1/2, Proprietà per 1/2. | Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 2.982,54 Piano 6-7 |
| Dal 26/12/2010 al 26/02/2019 , Proprietà per 3/6. | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 2.982,54 Piano 6-7 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 265 | 20 | 4 | A2 | 4 | 10,5 vani | | 2982,54 | 6-7 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emerso che nella realtà i due balconi, siti uno al piano sesto ed uno al piano settimo, sono chiusi da verande non rappresentate nell'ultima planimetria in atti (cfr.All.3.8 e 9.8).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in uno scarso stato conservativo, necessita di una ristrutturazione (cfr.All.7.8).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco;

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione;

APPARTAMENTO

Esposizione: nord-ovest e sud-est;

Altezza interna: 2,85 m al piano sesto e 2,12 m al piano settimo;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in alluminio e avvolgibili in PVC;

Porte interne: tamburate in legno;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV.

Il bene si presenta in uno scarso stato conservativo, necessita di una ristrutturazione (cfr.All.7.8).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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



| | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | Dichiarazione di successione | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Roma 1 | 13/02/2013 | 15302 | 11613 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | 13/06/2011 | 2141 | 9990 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.753 del 1970, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 13483 del 1970. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.408 del 1974 (cfr. All. 4.4).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate significative difformità consistenti in:

- differente posizione della porta di accesso;
- differente dimensione e posizione delle bucaure;
- differente distribuzione dei tramezzi interni;
- presenza di una tettoia sul terrazzo al piano 6;
- presenza di due verande, una al piano sesto di mq 6,30 ed una al piano settimo di mq 3,30;
- differente consistenza: l'appartamento deriva dalla unione di due appartamenti al piano sesto e di una soffitta al piano settimo collegata con scala interna (cfr. All.4.4 e 9.8).

Si precisa che nella concessione edilizia n. 753/1970 si cita l'Atto d'obbligo Notaio Fenoaltea del 03.12.1968, con il quale i proprietari del terreno su cui è stato costruito il bene si impegnavano, tra le

altre cose, a non modificare la destinazione d'uso del piano servizi.

Nel certificato di abitabilità n.408 del 1974, al piano servizi sono indicati un lavatoio e tre soffitte.

Si evidenzia tuttavia che il bene, ad eccezione delle due verande sopracitate, è risultato conforme alla planimetria catastale del 21.11.1986. Ciò fa dedurre che potrebbe essere stato oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria. Tale eventuale domanda allo stato attuale risulta irreperibile poichè non se ne conoscono gli estremi, sebbene siano stati più volte richiesti ai proprietari.

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", fermo restando il rispetto di quanto riportato nell'Atto d'obbligo e dell'art.93 del Regolamento di igiene del Comune di Roma (Delibera CC 02.01.1949) in materia di fabbisogno di locali lavatoio e stenditoio nei fabbricati (informalmente l'amministratore di condominio ha riferito che tali locali sono stati trasferiti in altro spazio comune).

E' anche da prendere in considerazione l'ipotesi di un ripristino dello stato da progetto.

I costi da affrontare potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti.

Prudenzialmente, considerate le obbiettive difficoltà per ottenere la regolarizzazione urbanistica del bene e lo scarso stato di manutenzione in cui si trova, si ridurrà il valore di mercato stimato dello stesso del 50%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 6

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 120,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano sesto, interno 16A, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo con tettoia.

Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6) Codice fiscale:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 3/6)
Codice fiscale:

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



CONFINI

L'appartamento confina con altra proprietà, con corte interna, con vano scala e con via Carlo Caneva.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 100,00 mq | 105,00 mq | 1,00 | 105,00 mq | 2,85 m | 6 |
| Veranda | 5,00 mq | 5,60 mq | 0,95 | 5,32 mq | 2,85 m | 6 |
| Terrazza | 25,00 mq | 25,70 mq | 0,30 | 7,71 mq | 2,85 m | 6 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 118,03 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 118,03 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------|--|
| Dal 20/12/1973 al 30/03/1978 | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 21, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 6 |
| Dal 30/03/1978 al 17/06/2010 | Proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 21, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.335,04 Piano 6 |
| Dal 26/12/2010 al 26/02/2019 | Proprietà per 3/6. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 21, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.335,04 Piano 6 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 265 | 21 | 4 | A2 | 3 | 5,5 vani | | 1335,04 | 6 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emerso che nella realtà il balcone è chiuso da veranda non rappresentata nell'ultima planimetria in atti (cfr.All.3.9a e 9.9).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.9).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco;

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: nord-est e sud-ovest;

Altezza interna: 2,85 m;

Pavimentazione: parquet in tutti gli ambienti e piastrelle nel bagno e nella cucina;

Pareti: carta da parati;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in alluminio e avvolgibili in PVC;

Porte interne: tamburate in legno;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV.

Sono inoltre presenti due condizionatori.

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.9).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 13/02/2013 | 15302 | 11613 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|-------------------|---------------------|--|------------|------|------|
| ASTE GIUDIZIARIE® | Proprieta` per 3/6. | | 13/06/2011 | 2141 | 9990 |
|-------------------|---------------------|--|------------|------|------|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.753 del 1970, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 13483 del 1970. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.408 del 1974 (cfr. All. 4.4). Non si è proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica poiché il bene risulta sprovvisto della necessaria documentazione della caldaia.

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate significative difformità consistenti in:

- differente sagoma della parete di confine con l'appartamento interno 16;
- differente dimensione e posizione delle bucaure;
- differente distribuzione dei tramezzi interni;
- presenza di una tettoia sul terrazzo;
- presenza di una veranda di mq 5,60 (cfr. All.4.4 e 9.9).

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", i cui costi potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti. Probabilmente la veranda andrà rimossa. Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 25.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 7

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 50,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano settimo, interno 16A, composto da ingresso, una camera, cucina, un bagno, due ripostigli ed un terrazzo con tettoie.

Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore (che arriva solo fino al piano sesto), con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6) Codice fiscale:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 3/6)

Codice fiscale:

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



CONFINI

L'appartamento confina con altra proprietà, con corte interna, con vano scala e vano ascensore e con via Carlo Caneva.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 48,00 mq | 50,00 mq | 0,50 | 25,00 mq | 2,16 m | 7 |
| Terrazza | 99,00 mq | 99,00 mq | 0,25 | 24,75 mq | 0,00 m | 7 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 49,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 49,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Poichè l'altezza interna è pari a m 2,16 (la minima per uso abitativo è 2,70) si è ritenuto opportuno adottare un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|---|
| Dal 20/12/1973 al 30/03/1978 | Catasto Fabbricati | Fg. 604, Part. 265, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 20 mq Rendita € 167,33 Piano 7 |
| Dal 30/03/1978 al 27/07/2000 | Proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano 7 |
| Dal 27/07/2000 al 17/06/2010 | Proprietà per | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 |

| | | |
|--------------------------------|---------------------|---|
| | 1/2. | Piano 7 |
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 , | Proprieta` per 3/6. | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 526,79 Piano 7 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 265 | 501 | 4 | A2 | 1 | 3 vani | 60 mq | 526,79 | 7 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, è emersa soltanto una piccola difformità riguardante la dimensione del ripostiglio limitrofo al corpo scala, viene inoltre riportata un'altezza interna di m 2,60 in luogo di quella reale pari a m 2,16 (cfr.All.3.10a e 9.10).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.10).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, tuttavia si evidenzia che l'ingresso dell' appartamento occupa un area del corposcala evidentemente originariamente destinato all'accesso ai locali al piano ultimo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: nord-est, sud-est e sud ovest;

Altezza interna: 2,16 m;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte finestre con ante a battente in alluminio, grate metalliche ed avvolgibili in PVC;

Porte interne: tamburate in legno;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato con caldaia, citofonico e TV.

E' presente un condizionatore.

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.10).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | Proprietà per 3/6. | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 13/02/2013 | 15302 | 11613 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | 13/06/2011 | 2141 | 9990 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316

Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di Contro Capitale:
€ 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099
Quota: 1/3
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.753 del 1970, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 13483 del 1970. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.408 del 1974 (cfr. All. 4.4). Non si è proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica poichè il bene risulta sprovvisto della necessaria documentazione della caldaia.

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate significative difformità consistenti in:

- differente dimensione e posizione delle bucatore;
- differente distribuzione dei tramezzi interni;
- presenza di tre tettoie sul terrazzo;
- differente consistenza e destinazione d'uso (cfr. All.4.4 e 9.10).

Si precisa che nella concessione edilizia n. 753/1970 si cita l'Atto d'obbligo Notaio Fenoaltea del

03.12.1968, con il quale i proprietari del terreno su cui è stato costruito il bene si impegnavano, tra le altre cose, a non modificare la destinazione d'uso del piano servizi.

Nel certificato di abitabilità n.408 del 1974, al piano servizi sono indicati un lavatoio e tre soffitte.

Si evidenzia tuttavia che il bene, ad eccezione di piccole differenze, costituite dalla presenza delle tettoie sopracitate e le minori dimensioni di un ripostiglio, è risultato conforme alla planimetria catastale del 14.04.2008.

Inoltre nella visura catastale si cita una variazione in data 27.07.2000 per "ampliamento soffitta civile abitazione". Ciò fa dedurre che il bene potrebbe essere stato oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria. Tale eventuale domanda, allo stato attuale, risulta irreperibile poichè non se ne conoscono gli estremi, sebbene siano stati più volte richiesti ai proprietari.

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità", fermo restando il rispetto di quanto riportato nell'Atto d'obbligo e dell'art.93 del Regolamento di igiene del Comune di Roma (Delibera CC 02.01.1949) in materia di fabbisogno di locali lavatoio e stenditoio nei fabbricati (informalmente l'amministratore di condominio ha riferito che tali locali sono stati trasferiti in altro spazio comune).

I costi da affrontare potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti.

Prudenzialmente, considerate le obbiettive difficoltà per ottenere la regolarizzazione urbanistica del bene si ridurrà il valore di mercato stimato dello stesso del 50%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 30, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Magazzino di circa mq 110,00, sito all'interno dell'autorimessa interrata in Roma, Via Carlo Caneva n. 30, composto da tre locali, di cui uno posto al di sotto della rampa di accesso, ed un bagno.

Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 3/6)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/6)

CONFINI

Il bene confina con altra proprietà, con rampa, con spazio di manovra, con locale caldaia e con via Carlo Caneva.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Magazzino | 74,00 mq | 75,00 mq | 1,00 | 75,00 mq | 3,17 m | Seminterrato |
| Locale di deposito | 41,00 mq | 42,00 mq | 0,50 | 21,00 mq | 2,05 m | Seminterrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 96,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 96,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Poichè l'altezza media dello spazio al di sotto della rampa è pari a m 2,05, si è ritenuto opportuno adottare un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---------------------------|---|
| Dal 30/06/1973 al 30/03/1978 | Catasto Fabbricati | Fg. 604, Part. 265, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 118 mq Piano S1 |
| Dal 30/03/1978 al 17/06/2010 , Proprietà per 1/2. | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 118 mq Piano S1 |
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 , | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 118 mq Rendita € 621,61 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 265 | 23 | 4 | C2 | 5 | 118 mq | | 621,61 | S1 | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, sono emerse alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione dei tramezzi interni finalizzata alla realizzazione di tre ambienti e di un bagno (cfr.All.3.11.a e 9.11).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.11).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;
 Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;
 Solai: Latero-cementizi;
 Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;
 Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;
 Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

MAGAZZINO

Esposizione: nord-est;
 Altezza interna: 3,20 m, nella zona sotto la rampa l'altezza media è 2,05 m;
 Pavimentazione interna: piastrelle;
 Pareti: al rustico, non intonacate, tinteggiate di colore bianco;
 Porta di accesso: basculante in metallo;
 Rubinetteria e sanitari: di tipo commerciale;
 Impianti: Impianto elettrico.
 Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.11).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 13/02/2013 | 15302 | 11613 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | |
|---------------------|--|------------|------|------|
| Proprieta` per 3/6. | | 13/06/2011 | 2141 | 9990 |
|---------------------|--|------------|------|------|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017
Reg. gen. 42163 - Reg. part. 28099



NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.753 del 1970, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 13483 del 1970. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.408 del 1974 (cfr.All.4.4).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate alcune difformità consistenti in:

- diversa distribuzione dei tramezzi interni finalizzata alla realizzazione di tre ambienti e di un bagno;
- differente sagoma del locale, non risulta rappresentata la parete al di sotto della rampa
- destinazione d'uso "parcheggio box" invece che magazzino (cfr. All.4.4 e 9.11).

Si precisa che nella concessione edilizia n. 753/1970 si cita l'Atto d'obbligo Notaio Fenoaltea del 03.12.1968, con il quale i proprietari del terreno su cui è stato costruito il bene si impegnavano, tra le altre cose, destinare a parcheggio un'area di 620 mq, su 669 mq dell'area edificabile.

Nel certificato di abitabilità n.408 del 1974, al piano seminterrato sono indicate due autorimesse private ed una centrale termica.

Si evidenzia tuttavia che il bene, ad eccezione di piccole differenze riguardanti le tramezzature interne, è risultato conforme alla planimetria catastale del 05.12.1972 in cui come destinazione d'uso si indica "Magazzino"; anche nelle visure è stata sempre indicata la categoria C/2- magazzini e locali di deposito.

Per quanto sopra si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità" o ad un cambio di destinazione d'uso oppure al ripristino dello stato da progetto.

I costi da affrontare potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti.

Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 16, piano Terra

DESCRIZIONE

Negozio di circa mq 77,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 16, piano terra, composto da atrio di ingresso, un locale, un disimpegno, un retronegozio, uno spogliatoio ed un bagno con antibagno.

Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina.

Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 1/6)

Codice fiscale:

- (Proprietà 3/6)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/6)

CONFINI

Il bene confina con altre proprietà, con corte condominiale e con via Carlo Caneva.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi | 66,40 mq | 77,00 mq | 1,00 | 77,00 mq | 3,20 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 77,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 77,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---------------------------|--|
| Dal 30/06/1973 al 30/03/1978 | Catasto Fabbricati | Fg. 604, Part. 265, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 111 mq Piano T |
| Dal 30/03/1978 al 27/10/2003 , Proprietà per 1/2. | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 111 mq Piano T |
| Dal 27/10/2003 al 17/06/2010 Proprietà per 1/2. | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 84 mq Rendita € 2.587,55 Piano T |
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 , Proprietà per 3/6. | | Catasto Fabbricati Fg. 604, Part. 265, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 82 mq Rendita € 2.587,55 Piano T |



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 604 | 265 | 502 | 4 | C1 | 4 | 82 mq | | 2587,55 | T | |

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici ritirati presso il Catasto, sono emerse alcune difformità consistenti in:

- diversa distribuzione dei tramezzi interni finalizzata alla realizzazione di disimpegno, retronegozio e spogliatoio;
- diversa sagoma della parete a nord-ovest a confine con il negozio al civico 18;
- differente consistenza; il bene risulta nella realtà meno ampio (cfr.All.3.12.a e 9.12).

Poiché il bene risulta anche non conforme ai titoli edilizi disponibili, non si è ritenuto opportuno aggiornare la planimetria catastale. Aggiornamento che andrà effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.12).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;
Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;
Solai: Latero-cementizi;
Copertura: "a terrazza" con pavimentazione in Klinker ceramico;
Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;
Rivestimento: Cortina ed intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

NEGOZIO

Esposizione: nord-est;
Altezza interna: 3,20 m;
Pavimentazione interna: parquet in ogni ambiente e piastrelle nel bagno;
Pareti: tinteggiate;
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio.
Serrande elettriche avvolgibili in metallo.
Impianti: Impianto elettrico, idrico, di condizionamento e scaldabagno per ACS.
Il bene si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.12).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante l'accesso del 13.03.2018 l'immobile risultava adibito a cartoleria e gestito da un negoziante in virtù di contratto di locazione che i proprietari hanno riferito essere in via di risoluzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/06/2010 al 26/02/2019 | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 13/02/2013 | 15302 | 11613 |
| | | Registrazione | | | |



| | | | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------|----------------|----------------|
| ASTE GIUDIZIARIE® | , Proprieta` per 3/6. | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | 13/06/2011 | 2141 | 9990 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(cfr.All.6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132712 - Reg. part. 23756
Quota: 1/3
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 48.943,12
Spese: € 10.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 27/12/2017
Reg. gen. 150812 - Reg. part. 27316
Quota: 1/3
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 192.000,00

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2013
Reg. gen. 16577 - Reg. part. 12535
Quota: 1/3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2017

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato con Concessione edilizia n.753 del 1970, rilasciata dal Comune di Roma su progetto 13483 del 1970. Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n.408 del 1974 (cfr.All.4.4).

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici di progetto presenti nel fascicolo visionato presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, sono state riscontrate alcune difformità consistenti in:

- diversa distribuzione dei tramezzi interni finalizzata alla realizzazione di disimpegno, retronegozio e spogliatoio;
- diversa sagoma della parete a nord-ovest a confine con il negozio al civico 18;
- diversa sagoma della parete a sud-est (retro del negozio rispetto all'entrata);
- differente consistenza.

Si evidenzia che nelle visure catastali è indicata una variazione in data 27.10.2003 relativa a "Consistenza-preallineamento" e dal precedente subalterno 1 si è generato l'attuale subalterno 502 con superficie inferiore. Probabilmente è stato effettuato un frazionamento, ma poichè la proprietà non ne ha fornito i riferimenti, al momento non è reperibile.

Per quanto sopra, per regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico si ritiene necessario procedere ad un "Accertamento di conformità".

I costi da affrontare potranno essere valutati soltanto ad esito delle istanze presentate presso gli uffici competenti.

Prudenzialmente si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica del bene e l'aggiornamento catastale si dovrà affrontare una spesa pari circa a: C = € 20.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 8, piano 2

Appartamento di circa mq 70,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano secondo, interno 8, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 185.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.500,00 + \text{€/mq } 3.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.950,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 3.244,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 3.082,00$. Poiché il bene si trova al piano secondo ed ha un unico affaccio ad est, su corte interna, si adatterà un coefficiente di piano pari a $P = 0,95$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 \times P = (\text{€/mq } 2.950,00 + \text{€/mq } 3.082,00)/2 \times 0,95 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 2.865,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 2.865,00 \times \text{mq } 71,63) = \text{€ } 205.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 20.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 205.000,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 185.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 8, piano 2 | 71,63 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 185.000,00 |

Valore di stima: € 185.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 166.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 29, piano 8

Appartamento di circa mq 90,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 29, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 175.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media Q1 = (€/mq 2.500,00 + €/mq 3.400,00)/2 = €/mq 2.950,00. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore

unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€}/\text{mq}$ 2.950,00, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€}/\text{mq}$ 3.244,00 x 0,95) = $\text{€}/\text{mq}$ 3.082,00. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€}/\text{mq}$ 2.950,00 + $\text{€}/\text{mq}$ 3.082,00)/2 = in c.t. $\text{€}/\text{mq}$ 3.015,00. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€}/\text{mq}$ 3.015,00 x mq 91,75) = € 276.000,00. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€}$ 25.000,00, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€}$ 276.000,00 - € 25.000,00) = € 251.000,00. Poiché il bene è occupato, senza titolo, tale valore va ridotto del 30% per ottenere $V'' = \text{€}$ 251.000,00 x 0,70 = € 175.000,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|---------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 29, piano 8 | 91,75 mq | 0,00 $\text{€}/\text{mq}$ | € 0,00 | | |
| | | | | Valore di stima: | € 175.000,00 |

Valore di stima: € 175.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 157.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 30, piano 8
 Appartamento di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 30, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 35, Zc. 4, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 214.000,00
 Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene

pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.500,00 + \text{€/mq } 3.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.950,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 3.244,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 3.082,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.950,00 + \text{€/mq } 3.082,00)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 3.015,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 3.015,00 \times \text{mq } 102,75) = \text{€ } 310.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 25.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 310.000,00 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 285.000,00$. Poiché il bene è occupato, con titolo, tale valore va ridotto del 25% per ottenere $V'' = \text{€ } 285.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 214.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 30, piano 8 | 102,75 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 214.000,00 |

Valore di stima: € 214.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 192.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 33, piano 9
Appartamento di circa mq 80,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano nono, interno 33, composto da soggiorno, cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli ed un balcone.

Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 38, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 91.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.500,00 + \text{€/mq } 3.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.950,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 3.244,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 3.082,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.950,00 + \text{€/mq } 3.082,00)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 3.015,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 3.015,00 \times \text{mq } 80,25) = \text{€ } 242.000,00$. A tale valore va applicato anche il coefficiente di destinazione d'uso $Id = 0,50$, per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 242.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 121.000,00$. Poiché il bene è occupato, con titolo, tale valore va ridotto del 25% per ottenere in c.t. $V'' = \text{€ } 121.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 91.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 33, piano 9 | 80,25 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 91.000,00 |

Valore di stima: € 91.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 81.900,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 19-19A, piano T-S1

Negoziato di circa mq 80,00, con annesso sottonegoziato al piano seminterrato di circa mq 60,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 19-19A, composto al piano terra da un ampio locale e un bagno, al piano seminterrato, collegato con scala interna, da un unico ambiente. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 160.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per i negozi, in stato di conservazione normale, siti in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 1.700,00 ed una quotazione massima di €/mq 2.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 1.700,00 + \text{€/mq } 2.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.050,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 2.356,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.050,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 2.356,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 2.240,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.050,00 + \text{€/mq } 2.240,00)/2 = \text{€/mq } 2.145,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 2.145,00 \times \text{mq } 110,00) = \text{€ } 236.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 25.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 236.000,00 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 211.000,00$. Poiché il bene è occupato, con titolo, tale valore va ridotto del 25% per ottenere in c.t. $V'' = \text{€ } 211.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 160.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 5 - Negozio Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 19- 19A, piano T-S1 | 110,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 160.000,00 |

Valore di stima: € 160.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 144.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella 56 e 58, piano T
 Negozio di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Tancredi Cartella 56 e 58, attualmente adibito a centro estetico, composto da reception, disimpegno, sei stanze, tre ripostigli e un bagno con antibagno. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a sei piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Cartella si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 595, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 146.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per i negozi, in stato di conservazione normale, siti in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 1.700,00 ed una quotazione massima di €/mq 2.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media Q1 = (€/mq 1.700,00 + €/mq 2.400,00)/2 = €/mq 2.050,00. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 2.356,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore

unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.050,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 2.356,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 2.240,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.050,00 + \text{€/mq } 2.240,00)/2 = \text{€/mq } 2.145,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 2.145,00 \times \text{mq } 100,00) = \text{€ } 215.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 20.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 215.000,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 195.000,00$. Poiché il bene è occupato, con titolo, tale valore va ridotto del 25% per ottenere in c.t. $V'' = \text{€ } 195.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 146.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - Via Tancredi Cartella 56 e 58, piano T | 100,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 146.000,00 |

Valore di stima: € 146.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 131.400,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 436, interno 10, piano 5
Appartamento di circa mq 75,00, sito in Roma, Via Tiburtina 436, piano quinto, interno 10, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Il civico 436 di Via Tiburtina si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 493, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 166.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene

equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.500,00 + \text{€/mq } 3.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.950,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 3.244,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 3.082,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.950,00 + \text{€/mq } 3.082,00)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 3.015,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 3.015,00 \times \text{mq } 74,55) = \text{€ } 225.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 3.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 225.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 222.000,00$. Poiché il bene è occupato, con titolo, tale valore va ridotto del 25% per ottenere $V'' = \text{€ } 222.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 166.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via Tiburtina 436, interno 10, piano 5 | 74,55 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 166.000,00 |

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 149.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16, piano 6 e 7

Appartamento di circa mq 270,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piani sesto e settimo, interno 16, composto al piano sesto da ingresso, due disimpegni, soggiorno doppio, sala da pranzo, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo coperto da tettoia. Al piano settimo, collegato al piano sesto da scala interna, è composto da un unico

ambiente, una veranda ed una terrazza. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 400.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media Q1 = (€/mq 2.500,00 + €/mq 3.400,00)/2 = €/mq 2.950,00. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a Q1 = €/mq 2.950,00, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a Q2 = (€/mq 3.244,00 x 0,95) = €/mq 3.082,00. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: Q = (Q1 + Q2)/2 = (€/mq 2.950,00 + €/mq 3.082,00)/2 = in c.t. €/mq 3.015,00. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: V = Q x S = (€/mq 3.015,00 x mq 265,38) = € 800.000,00. Tale valore va ulteriormente ridotto del 50% per tener conto dei costi da affrontare per la complessa regolarizzazione urbanistica e per tenere conto dello scarso stato di manutenzione, per ottenere un valore pari a: V' = € 800.000,00/0,50) = € 400.000,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20, interno 16, piano 6 e 7 | 265,38 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 400.000,00 |

Valore di stima: € 400.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 360.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 6

Appartamento di circa mq 120,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano sesto, interno 16A, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo con tettoia. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 21, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 331.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.500,00 + \text{€/mq } 3.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.950,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 3.244,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 3.082,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.950,00 + \text{€/mq } 3.082,00)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 3.015,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€/mq } 3.015,00 \times \text{mq } 118,03) = \text{€ } 356.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 25.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 356.000,00 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 331.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 6 | 118,03 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 331.000,00 |

Valore di stima: € 331.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 297.900,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 7

Appartamento di circa mq 50,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano settimo, interno 16A, composto da ingresso, una camera, cucina, un bagno, due ripostigli ed un terrazzo con tettoie. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore (che arriva solo fino al piano sesto), con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 75.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media Q1 = (€/mq 2.500,00 + €/mq 3.400,00)/2 = €/mq 2.950,00. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di

mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€}/\text{mq} 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€}/\text{mq} 3.244,00 \times 0,95) = \text{€}/\text{mq} 3.082,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€}/\text{mq} 2.950,00 + \text{€}/\text{mq} 3.082,00)/2 = \text{in c.t. } \text{€}/\text{mq} 3.015,00$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = (\text{€}/\text{mq} 3.015,00 \times \text{mq} 49,75) = \text{€} 150.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto del 50% per tener conto dei costi da affrontare per la complessa regolarizzazione urbanistica, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€} 150.000,00/0,50 = \text{€} 75.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 7 | 49,75 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 75.000,00 |

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 67.500,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 30, piano Seminterrato
Magazzino di circa mq 110,00, sito all'interno dell'autorimessa interrata in Roma, Via Carlo Caneva n. 30, composto da tre locali, di cui uno posto al di sotto della rampa di accesso, ed un bagno. Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come

l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.500,00 + \text{€/mq } 3.400,00)/2 = \text{€/mq } 2.950,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per abitazioni posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.244,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.950,00$, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 3.244,00 \times 0,95) = \text{€/mq } 3.082,00$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.950,00 + \text{€/mq } 3.082,00)/2 =$ in c.t. €/mq 3.015,00. Trattandosi di un magazzino si adotterà un coefficiente di omogeneizzazione alla superficie residenziale pari a $Id = 0,40$. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: $V = Q \times S \times Id = (\text{€/mq } 3.015,00 \times \text{mq } 96,00 \times 0,40) = \text{€ } 115.000,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = \text{€ } 15.000,00$, per ottenere un valore pari a: $V' = \text{€ } 115.000,00 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 100.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 11 - Magazzino Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 30, piano Seminterrato | 96,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 100.000,00 |

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 90.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 16, piano Terra
Negozio di circa mq 77,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 16, piano terra, composto da atrio di ingresso, un locale, un disimpegno, un retronegozio, uno spogliatoio ed un bagno con antibagno. Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel

quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 502, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per i negozi, in stato di conservazione normale, siti in zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) fornisce una quotazione minima di €/mq 1.700,00 ed una quotazione massima di €/mq 2.400,00 (cfr. All. 10.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media Q1 = (€/mq 1.700,00 + €/mq 2.400,00)/2 = €/mq 2.050,00. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 2.356,00 (cfr. All. 10.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a Q1 = €/mq 2.050,00, e del valore medio del libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a Q2 = (€/mq 2.356,00 x 0,95) = €/mq 2.240,00. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: Q = (Q1 + Q2)/2 = (€/mq 2.050,00 + €/mq 2.240,00)/2 = €/mq 2.145,00. Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari a: V = Q x S = (€/mq 2.145,00 x mq 77,00) = € 165.000,00. Tale valore va ulteriormente ridotto per tener conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, stimato pari a C = € 20.000,00, per ottenere un valore pari a: V' = € 165.000,00 - € 20.000,00 = € 145.000,00. Poiché il bene è occupato, senza titolo, tale valore va ridotto del 30% per ottenere in c.t. V'' = € 145.000,00 x 0,70 = € 100.000,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 12 - Negozio Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 16, piano Terra | 77,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| Valore di stima: | | | | | € 100.000,00 |

Valore di stima: € 100.000,00



Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 90.000,00



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



Roma, li 05/03/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Zupone Barbara



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 8, piano 2
Appartamento di circa mq 70,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano secondo, interno 8, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 166.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 29, piano 8
Appartamento di circa mq 90,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 29, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento

ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 157.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 30, piano 8
Appartamento di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 30, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 35, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 192.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 33, piano 9
Appartamento di circa mq 80,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano nono, interno 33, composto da soggiorno, cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 38, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 81.900,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 19-19A, piano T-S1

Negozi di circa mq 80,00, con annesso sottonegozio al piano seminterrato di circa mq 60,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 19-19A, composto al piano terra da un ampio locale e un bagno, al piano seminterrato, collegato con scala interna, da un unico ambiente. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 144.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Tancredi Cartella 56 e 58, piano T
Negozio di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Tancredi Cartella 56 e 58, attualmente adibito a centro estetico, composto da reception, disimpegno, sei stanze, tre ripostigli e un bagno con antibagno. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a sei piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Cartella si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è

facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 595, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 131.400,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 436, interno 10, piano 5 Appartamento di circa mq 75,00, sito in Roma, Via Tiburtina 436, piano quinto, interno 10, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Il civico 436 di Via Tiburtina si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 493, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 149.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16, piano 6 e 7 Appartamento di circa mq 270,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piani sesto e settimo, interno 16, composto al piano sesto da ingresso, due disimpegni, soggiorno doppio, sala da pranzo, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo coperto da tettoia. Al piano settimo, collegato al piano sesto da scala interna, è composto da un unico ambiente, una veranda ed una terrazza. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni

'70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 360.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 6
Appartamento di circa mq 120,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano sesto, interno 16A, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo con tettoia. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 21, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 297.900,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 7

Appartamento di circa mq 50,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano settimo, interno 16A, composto da ingresso, una camera, cucina, un bagno, due ripostigli ed un terrazzo con tettoie. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore (che arriva solo fino al piano sesto), con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 67.500,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 30, piano Seminterrato
Magazzino di circa mq 110,00, sito all'interno dell'autorimessa interrata in Roma, Via Carlo Caneva n. 30, composto da tre locali, di cui uno posto al di sotto della rampa di accesso, ed un bagno. Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 16, piano Terra
 Negozio di circa mq 77,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 16, piano terra, composto da atrio di ingresso, un locale, un disimpegno, un retronegozio, uno spogliatoio ed un bagno con antibagno. Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 502, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 12.07.18 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma. L'immobile di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in "Città consolidata T2". Nel Piano territoriale paesistico regionale il bene ricade nella Tavola A in "Paesaggio degli insediamenti urbani"; nella Tavola B in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.". Per quanto riguarda la Carta della Qualità e la Rete ecologica non risulta alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 618/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 8, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/3 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 71,63 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo, tuttavia la porta di accesso è stata danneggiata durante l'apertura da parte del fabbro (cfr.All.7.1). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 70,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano secondo, interno 8, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.500,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 29, piano 8 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/3 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 91,75 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.2). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 90,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 29, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la | | |

| | |
|---|--|
| | stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.600,00

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 30, piano 8 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/3 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 35, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 102,75 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.3). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano ottavo, interno 30, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.900,00

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 11, interno 33, piano 9 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/3 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 38, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 80,25 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.4). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 80,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 11, piano nono, interno 33, composto da soggiorno, cucina, una camera, un bagno, tre ripostigli ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a | | |

| | |
|---|---|
| | otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00

| Bene N° 5 - Negozio | |
|---|--|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA LUIGI VITTORIO BERTARELLI n. 19-19A, piano T-S1 |
| Diritto reale: | Proprietà Quota 1/3 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 2, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1 Superficie 110,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.5). |
| Descrizione: | Negozio di circa mq 80,00, con annesso sottonegozio al piano seminterrato di circa mq 60,00, sito in Roma, Via Luigi Vittorio Bertarelli n. 19-19A, composto al piano terra da un ampio locale e un bagno, al piano seminterrato, collegato con scala interna, da un unico ambiente. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Bertarelli si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.400,00

| Bene N° 6 - Negozio | |
|----------------------------|---|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Tancredi Cartella 56 e 58, piano T |
| Diritto reale: | Proprietà Quota 1/3 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 595, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 Superficie 100,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.6). |
| Descrizione: | Negozio di circa mq 100,00, sito in Roma, Via Tancredi Cartella 56 e 58, attualmente adibito a centro estetico, composto da reception, disimpegno, sei stanze, tre ripostigli e un bagno con antibagno. Il bene è |

| | |
|---|--|
| | ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a sei piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Cartella si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.400,00

| Bene N° 7 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Tiburtina 436, interno 10, piano 5 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/3 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 493, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 74,55 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.7). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 75,00, sito in Roma, Via Tiburtina 436, piano quinto, interno 10, composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '60, a nove piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Il civico 436 di Via Tiburtina si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.000,00

| Bene N° 8 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16, piano 6 e 7 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/6 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 265,38 mq |

| | |
|---|---|
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in uno scarso stato conservativo, necessita di una ristrutturazione (cfr.All.7.8). |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 270,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piani sesto e settimo, interno 16, composto al piano sesto da ingresso, due disimpegni, soggiorno doppio, sala da pranzo, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo coperto da tettoia. Al piano settimo, collegato al piano sesto da scala interna, è composto da un unico ambiente, una veranda ed una terrazza. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 297.900,00

| Bene N° 9 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/6 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 21, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 118,03 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.9). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 120,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano sesto, interno 16A, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, una veranda ed un terrazzo con tettoia. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

| Bene N° 10 - Appartamento | | | |
|---------------------------|---|--------------|-----|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 20 , interno 16A, piano 7 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/6 |

| | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 49,75 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.10). | | |
| Descrizione: | Appartamento di circa mq 50,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 20, piano settimo, interno 16A, composto da ingresso, una camera, cucina, un bagno, due ripostigli ed un terrazzo con tettoie. Il bene è ricompreso all'interno di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, munita di ascensore (che arriva solo fino al piano sesto), con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

| Bene N° 11 - Magazzino | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 30, piano Seminterrato | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/6 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C2 | Superficie | 96,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.11). | | |
| Descrizione: | Magazzino di circa mq 110,00, sito all'interno dell'autorimessa interrata in Roma, Via Carlo Caneva n. 30, composto da tre locali, di cui uno posto al di sotto della rampa di accesso, ed un bagno. Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 12 - Negozio

| | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA CARLO CANEVA n. 16, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/6 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 265, Sub. 502, Zc. 4, Categoria C1 | Superficie | 77,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in un normale stato conservativo (cfr.All.7.12). | | |
| Descrizione: | Negozio di circa mq 77,00, sito in Roma, Via Carlo Caneva n. 16, piano terra, composto da atrio di ingresso, un locale, un disimpegno, un retronegozio, uno spogliatoio ed un bagno con antibagno. Il bene è parte di una palazzina anni '70, a sette piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Caneva si trova nel quartiere di Roma denominato "QXXII-Collatino", ricadente all'interno del territorio del Municipio IV (ex V). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a otto-nove piani con attività commerciali al piano terra. Nel quartiere sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. La zona è facilmente raggiungibile mediante la Via Tiburtina (SR5), l'autostrada A24 ed è inoltre servita dalla Tangenziale Est; nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria Tiburtina e relativa fermata della linea B della metropolitana. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |
| | | | |

ELENCO ALLEGATI

- 1 Incarico
- 2 Verbali di sopralluogo
- 3 Documentazione catastale
- 4 Documentazione urbanistica
- 5 Visure ipotecarie aggiornate dal CTU
- 6 Atti di provenienza
- 7 Elaborato fotografico
- 8 Ortofoto
- 9 Elaborato grafico
- 10 Quotazioni di riferimento
 - 10.1 Quotazioni OMI
 - 10.2 Annunci agenzie
- 11 Comunicazioni amministratori di condominio
- 12 Contratti di locazione
- 13 Perizia in versione privacy
- 14 Ricevute di invio relazione alle parti