# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 650/2023 del R.G.E.

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 5
Titolarità ..... 5
Confini ..... 6
Consistenza ..... 6
Dati Catastali ..... 7
Precisazioni ..... 7
Patti ..... 7
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 8
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 8
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 8
Stato di occupazione ..... 10
Provenienze Ventennali ..... 10
Formalità pregiudizievoli ..... 11
Normativa urbanistica ..... 13
Regolarità edilizia ..... 14
Vincoli od oneri condominiali ..... 15
Stima / Formazione lotti ..... 16
Riepilogo bando d'asta ..... 20
**Lotto Unico** ..... 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 650/2023 del R.G.E. ..... 22
**Lotto Unico** ..... 22




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

## INCARICO

In data 17/12/2024, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti 14, scala B, interno 10, piano 2

## DESCRIZIONE

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
APPARTAMENTO – ROMA

Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, Scala B, Interno n.10, Piano 2
Superficie commerciale di vendita: mq.76,00
Superficie Utile coperta mq. 58,50
Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:
Zona di collocamento: extraurbana (frazione di Roma - "Lido di Ostia")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente
Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano
Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO
Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare/medio
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1955
Numero piani: 4/5 fuori terra
Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare
Portierato: presente comune ai 6 edifici
Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento
Rivestimento esterno: intonaco
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno
Stato di manutenzione: discreto esterno - sufficiente interno
Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente
Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
Edificio:
Scala: B
Piano: 2
Numero interno: 10
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: nessuna
Altezza interna prevalente: 3,00ml
Numero servizi igienici: n.1 bagno completo
Numero affacci: n.1 esterno
Esposizione: nord/est
Prospicienza: nord/est (Via delle Fiamme Gialle)
Panoramicità: non presente
Luminosità: sufficiente
Cucina abitabile: presente
Ripostiglio: assente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente
Impianti tecnologici (elettrico): presente
Impianti tecnologici (gas): presente
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente
Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico
Impianti tecnologici (climatizzazione): presente
Stato di manutenzione: sufficiente

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA
Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione di Roma - "Lido di Ostia", Municipio X – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso ferrovia Roma - Lido stazione "Lido Centro" a circa 850 metri.
Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 200 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 400 metri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti 14, scala B, interno 10, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 04/07/2023 rettificata in data 05/03/2025 (Allegato n.1);
Nota di trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30/06/2023, ai nn. 81966/60173 di formalità rettificata in data 05/03/2025 ai nn. 25735/18722 di formalità (Allegato n.1).
MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE
Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 26/03/2025 (Allegato n.9), si è rilevato come la nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 25/07/2023 riportasse 1/2 ciascuno del diritto di proprietà anziché 1/1 in regime di comunione legale dei beni per l'immobile in oggetto. Di tale evenienza è stata data informazione al creditore procedente che ha provveduto a depositare apposita rettifica della nota di trascrizione e integrazione della certificazione notarile. Si è rilevato inoltre esistenza di precedente pignoramento immobiliare a favore di "BANCO BPM S.p.A." trascritto a Roma in data 03/07/2018 ai nn.78141/55057 di formalità, in riferimento a procedura RGE 754/2018 estinta in data 30/01/2023 per inefficacia pignoramento (in attesa di cancellazione).
Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

### TITOLARITÀ

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

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

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

- (Proprietà 1/1)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig.  e la Sig.ra  risultavano coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto mentre attualmente risultano legalmente separati.

## CONFINI

L'appartamento scala B interno 10 è confinante con distacco su Via della Fiamme Gialle, appartamento scala B interno 11, vano scala e appartamento scala B interno 9, salvo altri e/o migliori confini.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 58,50 mq | 75,60 mq | 1 | 75,60 mq | 3,00 m | 2 |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 75,60 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 75,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).
La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:
A – VANI PRINCIPALI (ABITAZIONE)
Ingresso: mq.5,60
Camera 1: mq.13,50
Camera 2: mq.10,30
Disimpegno: mq.4,60
Cucina: mq.4,90
Bagno: mq.3,90
Soggiorno - pranzo: mq.15,70
Totale Superficie Utile: mq.58,50
Totale Superficie Lorda: mq.75,60
(calcolata al 100% ovvero 75,60x100% = mq. 75,60)
SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.76,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1098 | 76 | 28 | 7 | A3 | 2 | 4,5 vani | 76 mq | 511,29 € | 2 | |

***Corrispondenza catastale***

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

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:
Appartamento: Foglio 1098, Particella 76, Sub 28, Zona Censuaria 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 76mq, Rendita Euro 511,29 indirizzo Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, Interno 10, Piano 2 (Allegato n.4).
L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.
Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5).

## PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

## PATTI

Nulla di rilevante

## STATO CONSERVATIVO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto, da informazioni ricevute da occupante e da amministratore del condominio, oggetto di recenti lavori di rifacimento della facciata con posa di cappotto termico (2024).
Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente.
Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità (se esistenti) appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dall'occupante, funzionanti. Inoltre sono stati effettuati recenti lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella ritinteggiatura delle pareti. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

## PARTI COMUNI

Tra le parti comuni si segnalano oltre il cortile interno in parte pavimentato ed in parte a verde comune ai sei edifici, l'androne, il vano scala, i locali tecnici ed il lastrico solare comuni alla scala (B) dell'edificio di appartenenza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in esame è sito nel Comune di Roma, fascia extraurbana, settore sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Lido di Ostia".
Fa parte di un complesso residenziale, con cortile interno di distribuzione, composto da sei edifici di simile fattura. L'accesso principale al cortile comune avviene da Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14 mentre ulteriore accesso secondario avviene da Via Galeazzo Sommi Picenardi n.7. In particolare l'edificio che ricomprende l'appartamento di cui alla presente relazione risulta formato da quattro o cinque piani fuori terra destinati ad abitazione. L'edificio è servito da diverse scale e la scala in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è la scala B. Vi si accede, come detto, da un cortile interno comune ai sei edifici, di proprietà condominiale.
La struttura del corpo di fabbrica è realizzata in muri portanti. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La copertura del fabbricato è a lastrico solare. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1955.
La tamponatura esterna di tutti i piani è finita ad intonaco ruvido tinteggiato sul colore marrone chiaro o marrone scuro; non sono presenti balconi sulla facciata (Allegato n.5 – foto n.01 e n.02).
Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto, da informazioni ricevute da occupante e da amministratore del condominio, oggetto di recenti lavori di rifacimento della facciata con posa di cappotto termico (2024).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Come detto, l'accesso principale all'interno del complesso avviene da Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, attraverso un cancello pedonale in metallo tinteggiato sul colore bianco, che dà accesso ad un cortile di proprietà comune ai sei edifici, parzialmente pavimentato e parzialmente sistemato a verde, e da questo, attraverso ulteriore portoncino in metallo parzialmente vetrato, al piccolo androne della scala B, servita da un vano scala e da un ascensore, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari (Allegato n.5 – foto da n.03 e n.06). Il piccolo androne di ingresso presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore grigio con inserti sul colore bianco nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) sul colore grigio con inserti sul colore bianco nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale (marmo) sul colore bianco sporco con venature sul colore grigio e presenta un parapetto centrale in metallo tinteggiato sul colore grigio con corrimano integrato (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10). Tutti i piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico con trazione diretta del tipo a fune di dimensioni limitate ricavato successivamente in vano scala non predisposto
Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente.

Appartamento uso abitazione – caratteristiche interne – L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto alla scala B, piano 2, interno n.10, si compone di un ingresso che dà accesso a due camere e ad un disimpegno. Attraverso il disimpegno è possibile accedere agli altri ambienti dell'appartamento ossia la cucina, il bagno ed il soggiorno-pranzo. Tutti gli affacci sono esterni su Via delle Fiamme Gialle.
La pavimentazione dell'ingresso è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito con controsoffitto in cartongesso tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12). La pavimentazione della camera 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco sporco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14). La pavimentazione della camera 2 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco sporco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16). La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17 e n.18). La pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica sul colore bianco con cornice superiore sul colore blu nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore azzurro con venature sul colore blu nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sporco con cornice superiore a motivi geometrici sul colore blu nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto, parzialmente soppalcato, è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22). La pavimentazione del soggiorno-pranzo è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio o rosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco sporco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24).
Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 3,00ml, ad eccezione dell'ingresso, controsoffittato con altezza interna di circa 2,50ml, e del bagno, parzialmente soppalcato, con altezza interna di circa 2,15ml.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Gli ambienti godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha un lato di esposizione: nord-est.
Gli infissi e i serramenti delle finestrature esistenti sono in alluminio con vetrocamera in tutti gli ambienti, da informazioni ricevute dall'occupante installati prima del 2007, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC effetto legno, da informazioni ricevute dall'occupante installati nel 2024, in discreto stato di conservazione.
Le porte interne sono a battente in legno tamburato tinteggiato sul colore bianco, da informazioni ricevute dall'occupante installate prima del 2007, in sufficiente stato di conservazione.
Il fabbricato risulta allacciato alle reti elettriche, idriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, se esistenti, appaiono in sufficienti condizioni. Da informazioni ricevute dall'occupante gli impianti di cui sopra sono funzionanti.
Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'interno del soppalco nel bagno, da informazioni ricevute dall'occupante installato nel 2024. È inoltre presente impianto di condizionamento costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno-pranzo e relativa unità esterna, da informazioni ricevute dall'occupante installato nel 2008, in mediocre stato di conservazione ma funzionante.
Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è sufficiente. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque la revisione e/o sostituzione degli infissi e dei serramenti in alluminio parzialmente deteriorati ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Silvia Friggi, come si evince dal relativo verbale in data 24/04/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra , legittima proprietaria e debitrice esecutata. Dalle dichiarazioni rilasciate dalla suddetta l'immobile risulta attualmente occupato dalla stessa, dal Sig. da cui risulta legalmente separata, anche lui legittimo proprietario e debitore esecutato, e dai figli di questi ultimi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 04/07/1994 al 27/12/2007</td><td rowspan="5">, nato a<br>il<br>,<br>proprietario per 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile Codice Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio MISURALE Maurizio</td><td>04/07/1994</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Conservatoria di Roma | 09/07/1994 | 46175 | 103635 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **27/12/2007** al **09/06/2025** | ,<br>nato a) il<br>e<br>,<br>nata a il<br><br>proprietari per 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile Codice Fiscale/P.IVA: | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | notaio FEDERICO Alessandra | 27/12/2007 | | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria di Roma | 28/12/2007 | 225055 | 103635 |
| | | **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 variata.

PROVENIENZE

1) Anteriormente al ventennio l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a , nato a il , codice fiscale , per atto di compravendita notaio MISURALE Maurizio del 04/07/1994, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 09/07/1994 ai nn.46175/25800 di formalità, dalla società "" con sede in ), codice fiscale (Allegato n.1);

2) Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni a , nato a il , codice fiscale e , nata a il , codice fiscale per atto di compravendita notaio FEDERICO Alessandra di Roma (RM) del 27/12/2007, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 28/12/2007 ai nn.225055/103635 di formalità da , sopra specificato (Allegato n.2).

Come già evidenziato il Sig. e la Sig.ra risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto mentre attualmente risultano legalmente separati

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 28/12/2007
  Reg. gen. 225056 - Reg. part. 55011
  Quota: 1/1 proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.
  Contro ,

***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 03/07/2018
  Reg. gen. 78141 - Reg. part. 55057
  Quota: 1/1 proprietà
  A favore di BANCO BPM S.P.A.
  Contro ,
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 30/06/2023
  Reg. gen. 81966 - Reg. part. 60173
  Quota: 1/1 proprietà
  A favore di RED SEA SPV S.R.L.
  Contro ,
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma il 05/03/2025
  Reg. gen. 25735 - Reg. part. 18722
  Quota: 1/1 proprietà
  A favore di RED SEA SPV S.R.L.
  Contro ,

FORMALITA'
1 – Iscrizione di ipoteca volontaria in data 28/12/2007 ai nn.225056/55011 di formalità dell'importo di € 450.000,00 a favore di "BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.", con sede in Novara (NO), codice fiscale 01848410039, contro , nata a il , codice fiscale e , nato a il , codice fiscale , gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;
2 - Trascrizione di Pignoramento in data 03/07/2018 ai nn.78141/55057 di formalità, a favore di "BANCO BPM S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 09722490969, contro e , sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;
3 - Trascrizione di Pignoramento in data 30/06/2023 ai nn.81966/60173 di formalità, a favore di "RED SEA SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266, contro e , sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto;
4 - Trascrizione di Pignoramento in data 05/03/2025 ai nn.25735/18722 di formalità, a favore di "RED SEA SPV S.R.L.", sopra specificata, contro e , sopra specificati, gravante sulla



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in oggetto in rettifica della precedente trascrizione per corretta indicazione del regime patrimoniale dei soggetti contro;
Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti in data 05/03/2025, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 19/05/2025 (Allegato n.1).

## NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO
Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa – T1 (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 44-45-46 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962.
All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici;
e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari.
Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano Regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti.
Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
b) miglioramento architettonico degli edifici degradati;
c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi interni con manufatti accessori.
Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento della superficie utile lorda, del volume costruito e delle unità immobiliari, senza modificazione della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici.
Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).
Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo – l'immobile ricade in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico l'immobile ricade in zona lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) ed inoltre ricade in zona Area urbanizzata del P.T.P.R. (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale - l'immobile ricade in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi ed inoltre in Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'Insediamento Contemporaneo – l'immobile ricade in zona Tessuto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

urbano (Allegato n.6).
Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia extraurbana, settore sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione di Roma "Lido di Ostia". L'immobile è compreso in un complesso immobiliare formato da sei edifici che hanno accesso principale da Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, mentre ulteriore accesso secondario avviene da Via Galeazzo Sommi Picenardi n.7. Tramite ampio cortile interno di distribuzione si accede alla scala B dell'edificio che ricomprende l'immobile in esame. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1955. Da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Archivio Progetti, il fabbricato in oggetto risulta realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1089 (protocollo n.35481/1953) rilasciata dal Comune di Roma il 03/06/1954 (Allegato n.7).
Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto in data 23/04/2025 è stata richiesta visura del progetto approvato di cui sopra per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato e rilevato in sede si sopralluogo. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo per visura in data 28/04/2025 con appuntamento in data 12/05/2025. In tale data si è riscontrato che il fascicolo era privo di elaborati progettuali rendendo di fatto impossibile la verifica della conformità o meno tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Pertanto è stata richiesta formale attestazione di irreperibilità in attesa di riscontro (Allegato n.7).
In virtù di tale circostanza si ritiene plausibile considerare la planimetria catastale di impianto del 1964 come planimetria di riferimento autorizzativa (Allegato n.7).

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ha avuto il Certificato di abitabilità n.154 rilasciato dal Comune di Roma in data 15/02/1955 (Allegato n.7).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Opere interne eseguite senza titolo – Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo, non sono emerse particolari difformità.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Nessuna



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Pratiche edilizie – Nessuna

Certificazione energetica – L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare, da informazioni ricevute da occupante e da amministratore del condominio, l'edificio è stato oggetto di recenti lavori di rifacimento della facciata con posa di cappotto termico (2024). Gli infissi e i serramenti delle finestrature esistenti sono in alluminio con vetrocamera in tutti gli ambienti, da informazioni ricevute dall'occupante installati prima del 2007, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC effetto legno, da informazioni ricevute dall'occupante installati nel 2024, in discreto stato di conservazione.
Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato all'interno del soppalco nel bagno, da informazioni ricevute dall'occupante installato nel 2024. È inoltre presente impianto di condizionamento costituito da n.1 split interno posizionato nel soggiorno-pranzo e relativa unità esterna, da informazioni ricevute dall'occupante installato nel 2008, in mediocre stato di conservazione ma funzionante.
Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 65cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.
Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra. La spesa per la presentazione, comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

– La gestione del Supercondominio e del Condominio è al momento affidata allo ".", telefono ,
indirizzo di posta elettronica non certificata:
Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 20/05/2025 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 5,0200 su 1.003,4340 (Millesimi generali), a 59,7330 su 12.025,5450 (Millesimi scale), a 5,2030 su 1.011,0940 (Millesimi appartamenti), a 10,6080 su 1.007,4670 (Millesimi custode), a 63,0000 su 6.229,0000 (Millesimi ascensore) e a 10,9500 su 1.000,00 (Millesimi tabella 8) ammontano a circa € 140,00 mensili.
Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 20/05/2025 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 7.846,74 di cui € 6.617,24 come conguaglio dell'esercizio 2023/2024. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute)
Tra le parti comuni si segnalano oltre il cortile interno in parte pavimentato ed in parte a verde comune ai sei edifici, l'androne, il vano scala, i locali tecnici ed il lastrico solare comuni alla scala (B) dell'edificio di appartenenza.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

L'immobile di cui trattasi risulta essere una abitazione di media superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti 14, scala B, interno 10, piano 2
  Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, Scala B, Interno n.10, Piano 2 Superficie commerciale di vendita: mq.76,00 Superficie Utile coperta mq. 58,50 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: extraurbana (frazione di Roma - "Lido di Ostia") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare/medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1955 Numero piani: 4/5 fuori terra Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: presente comune ai 6 edifici Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: discreto esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Scala: B Piano: 2 Numero interno: 10 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno completo Numero affacci: n.1 esterno Esposizione: nord/est Prospicienza: nord/est (Via delle Fiamme Gialle) Panoramicità: non presente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione di Roma - "Lido di Ostia", Municipio X – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso ferrovia Roma - Lido stazione "Lido Centro" a circa 850 metri. Servizi ed esercizi commerciali



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 400 metri
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1098, Part. 76, Sub. 28, Zc. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 162.000,00
STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:
- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore;
- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.
Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE posto al piano secondo di un fabbricato composto da quattro o cinque piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia extraurbana, settore sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione di Roma "Lido di Ostia".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 2 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Abitazioni di tipo economico, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:
- per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / OSTIA LEVANTE – codice zona E186 il prezzo oscilla da 1.700,00 €/mq a 2.500,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 2.100,00 €/mq
Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Maggio 2025 quanto segue:
- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) il prezzo oscilla da 1.701,00 €/mq a 2.537,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 2.119,00 €/mq
Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 100ml dall'immobile in esame, VM3 = (140.000€/52mq + 123.000€/58mq + 225.000€/102mq) / 3 = VM3 = circa 2.340,00 €/mq

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali ed ai valori delle compravendite su menzionate.

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare e per i cosiddetti Comparabili, pari a:

VM = (VM1 + VM2 + VM3) / = 2.186,00 €/mq
inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

dell'unità immobiliare:
CONTESTO:
- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)
STATO LOCATIVO:
- Libero (0%)
PIANO:
- Secondo con ascensore (-3%)
STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:
- Discreto esterno – Sufficiente interno (+10%)
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:
- Sufficiente – manutenzione ordinaria (-5%)
LUMINOSITA':
- Mediamente luminoso (0%)
ESPOSIZIONE E VISTA:
- Esterna (+5%)
RISCALDAMENTO:
- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo 2.186,00 + 9% = circa 2.383,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 76,00 fornisce il seguente valore:
€ 2.383,00 x 76,00 = totale circa Euro 181.000,00.
Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 181.000,00.
Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 181.000,00

a cui va sottratto l'importo precedentemente stimato relativamente al costo per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:
(€ 181.000,00 – € 500,00) = € 180.500,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 180.500,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: € 180.500,00 * 0.90 = circa € 162.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 162.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Roma (RM) - Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti 14, scala B, interno 10, piano 2 | 75,60 mq | 2.142,86 €/mq | € 162.000,00 | 100,00% | € 162.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 162.000,00 |

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 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Cerificato notarile - Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetria catastale - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi - Planimetria di impianto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazione immobiliari - Comparabile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti 14, scala B, interno 10, piano 2
  Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, Scala B, Interno n.10, Piano 2 Superficie commerciale di vendita: mq.76,00 Superficie Utile coperta mq. 58,50 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: extraurbana (frazione di Roma - "Lido di Ostia") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare/medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1955 Numero piani: 4/5 fuori terra Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: presente comune ai 6 edifici Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: discreto esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Scala: B Piano: 2 Numero interno: 10 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno completo Numero affacci: n.1 esterno Esposizione: nord/est Prospicienza: nord/est (Via delle Fiamme Gialle) Panoramicità: non presente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione di Roma - "Lido di Ostia", Municipio X – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso ferrovia Roma - Lido stazione "Lido Centro" a circa 850 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a circa 650 metri, ufficio postale a circa 400 metri
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1098, Part. 76, Sub. 28, Zc. 7, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
  Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa – T1 (Allegato n.6) – regolata dagli artt. 44-45-46 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano Regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici: a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; b) miglioramento architettonico degli edifici degradati; c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi interni con manufatti accessori. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento della superficie utile lorda, del volume costruito e delle unità immobiliari, senza modificazione della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici. Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo – l'immobile ricade in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico l'immobile ricade in zona lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) ed inoltre ricade in zona Area urbanizzata del P.T.P.R. (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Naturale - l'immobile ricade in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi ed inoltre in Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'Insediamento Contemporaneo – l'immobile ricade in zona Tessuto urbano (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile non ricade in nessuna delle due zone (Allegato n.6).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti 14, scala B, interno 10, piano 2 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 2/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1098, Part. 76, Sub. 28, Zc. 7, Categoria A3 | **Superficie** | 75,60 mq |
| **Stato conservativo:** | Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente discreto in quanto, da informazioni ricevute da occupante e da amministratore del condominio, oggetto di recenti lavori di rifacimento della facciata con posa di cappotto termico (2024). Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente sufficiente. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto popolare/medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparentemente sufficiente. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità (se esistenti) appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dall'occupante, funzionanti. Inoltre sono stati effettuati recenti lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella ritinteggiatura delle pareti. Pertanto l'appartamento apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi. Da prevedersi comunque una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico. | | |
| **Descrizione:** | Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile APPARTAMENTO – ROMA Piazza Tolosetto Farinati degli Uberti n.14, Scala B, Interno n.10, Piano 2 Superficie commerciale di vendita: mq.76,00 Superficie Utile coperta mq. 58,50 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: nessuna CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: extraurbana (frazione di Roma - "Lido di Ostia") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: commerciale/abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello popolare/medio Destinazione prevalente piano terra: abitazione Destinazione prevalente piani superiori: abitazione Epoca di costruzione: 1955 Numero piani: 4/5 fuori terra Spazi condominiali: corte comune, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: presente comune ai 6 edifici Tipologia strutturale: muri portanti, solai latero-cemento Rivestimento esterno: intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: discreto esterno - sufficiente interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): presente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Edificio: Scala: B Piano: 2 Numero interno: 10 Destinazione d'uso: abitazione Pertinenze esistenti: nessuna Altezza interna prevalente: 3,00ml Numero servizi igienici: n.1 bagno completo Numero affacci: n.1 esterno Esposizione: nord/est Prospicienza: nord/est (Via delle Fiamme Gialle) Panoramicità: non presente Luminosità: sufficiente Cucina abitabile: presente Ripostiglio: assente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: sufficiente Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: sufficiente CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: media Offerta: media Vendibilità: media Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione di Roma - "Lido di Ostia", Municipio X – Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficienti. Collegamento verso ferrovia Roma - Lido stazione "Lido Centro" a circa 850 metri. Servizi ed esercizi commerciali presenti nelle vicinanze. Raggiungibile supermercato a circa 200 metri dall'immobile oggetto di analisi. Scuola materna a circa 650 metri, scuola elementare a circa 650 metri, scuola media a | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

| | |
|---|---|
| | circa 650 metri, ufficio postale a circa 400 metri |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI |
| **Stato di occupazione:** | All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Silvia Friggi, come si evince dal relativo verbale in data 24/04/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza della Sig.ra , legittima proprietaria e debitrice esecutata. Dalle dichiarazioni rilasciate dalla suddetta l'immobile risulta attualmente occupato dalla stessa, dal Sig. da cui risulta legalmente separata, anche lui legittimo proprietario e debitore esecutato, e dai figli di questi ultimi. |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77