

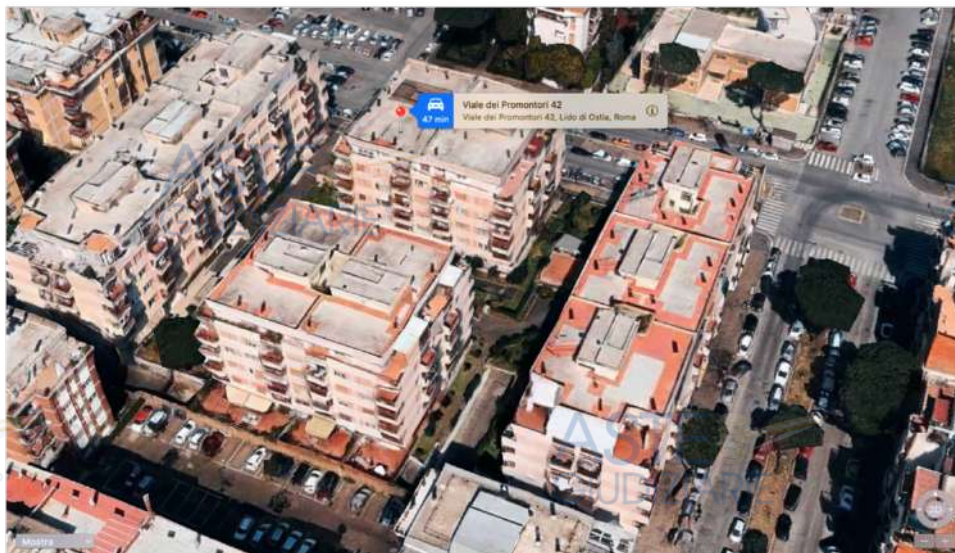
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 823/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1	11
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1	12
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1	13
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1	14
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1	15
Lotto 1	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	18
Patti	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	26

Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	28
Stato conservativo	30
Parti Comuni	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 3.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	39
Parti Comuni	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Lotto 4.....	44
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	47
Patti.....	48
Stato conservativo	48



Parti Comuni	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 5.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità.....	55
Confini.....	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali.....	57
Patti.....	58
Stato conservativo	58
Parti Comuni	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	62
Normativa urbanistica.....	63
Regolarità edilizia.....	63
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 6.....	64
Completezza documentazione ex art. 567	64
Titolarità.....	64
Confini.....	65
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Dati Catastali.....	66
Stato conservativo	67
Parti Comuni	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68



Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Lotto 7.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità.....	73
Confini.....	73
Consistenza.....	73
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Dati Catastali.....	75
Stato conservativo.....	76
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione.....	76
Provenienze Ventennali.....	76
Formalità pregiudizievoli.....	78
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali.....	79
Lotto 8.....	79
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità.....	80
Confini.....	81
Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali.....	81
Dati Catastali.....	83
Stato conservativo.....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione.....	84
Provenienze Ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	87



Regolarità edilizia	88
Vincoli od oneri condominiali	88
Lotto 9	88
Completezza documentazione ex art. 567	89
Titolarità	89
Confini	89
Consistenza	89
Cronistoria Dati Catastali	89
Dati Catastali	91
Stato conservativo	92
Parti Comuni	93
Servitù, censo, livello, usi civici	93
Caratteristiche costruttive prevalenti	93
Stato di occupazione	93
Provenienze Ventennali	94
Formalità pregiudizievoli	95
Normativa urbanistica	96
Regolarità edilizia	97
Vincoli od oneri condominiali	97
Stima / Formazione lotti	97
Lotto 1	98
Lotto 2	100
Lotto 3	102
Lotto 4	105
Lotto 5	107
Lotto 6	109
Lotto 7	111
Lotto 8	113
Lotto 9	115
Riepilogo bando d'asta	118
Lotto 1	118
Lotto 2	118
Lotto 3	119
Lotto 4	120
Lotto 5	120
Lotto 6	121
Lotto 7	121
Lotto 8	122



Lotto 9	122
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 823/2023 del R.G.E.....	124
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 150.433,00	124
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 135.012,50	124
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 163.349,30	125
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 218.447,42	125
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 116.610,00	126
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 10.350,00	126
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 11.592,00	127
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 8.169,60	127
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 11.334,40	128
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	129
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3.....	129
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T.....	129
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T.....	130
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1	131
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1	132
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1	133
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1	134
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1	134
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1	135



INCARICO

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 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) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X.

E' porzione di edificio che si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terzo scala A del fabbricato A2, denominato interno 14.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso con ripostiglio;
- soggiorno con loggia;
- due camere di cui una con loggia;
- un bagno;
- cucina.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA A, INTERNO 3, PIANO T

Appartamento A/2

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X.

Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala A del fabbricato B2, denominato interno 3.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso, corridoio;
- soggiorno;
- due camere;
- un bagno;
- cucina.
- agio su area esterna pavimentata ad uso esclusivo

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X.

E' porzione di edificio che si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala B del fabbricato B2, denominato interno 1.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso, disimpegno;
- soggiorno;
- una camera;
- un bagno;
- cucina.
- agio esterno pavimentato ad uso esclusivo.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X.

E' porzione di edificio che si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 6.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso con ripostiglio;
- soggiorno open-space con cucina e loggia;
- due camere di cui una con loggia;
- due bagni;
- un vano non abitabile ad uso vario

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X.

E' porzione di edificio che si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 5.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso, disimpegno;
- due camere con loggia e di cui una con ripostiglio;
- un bagno;
- cucina.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

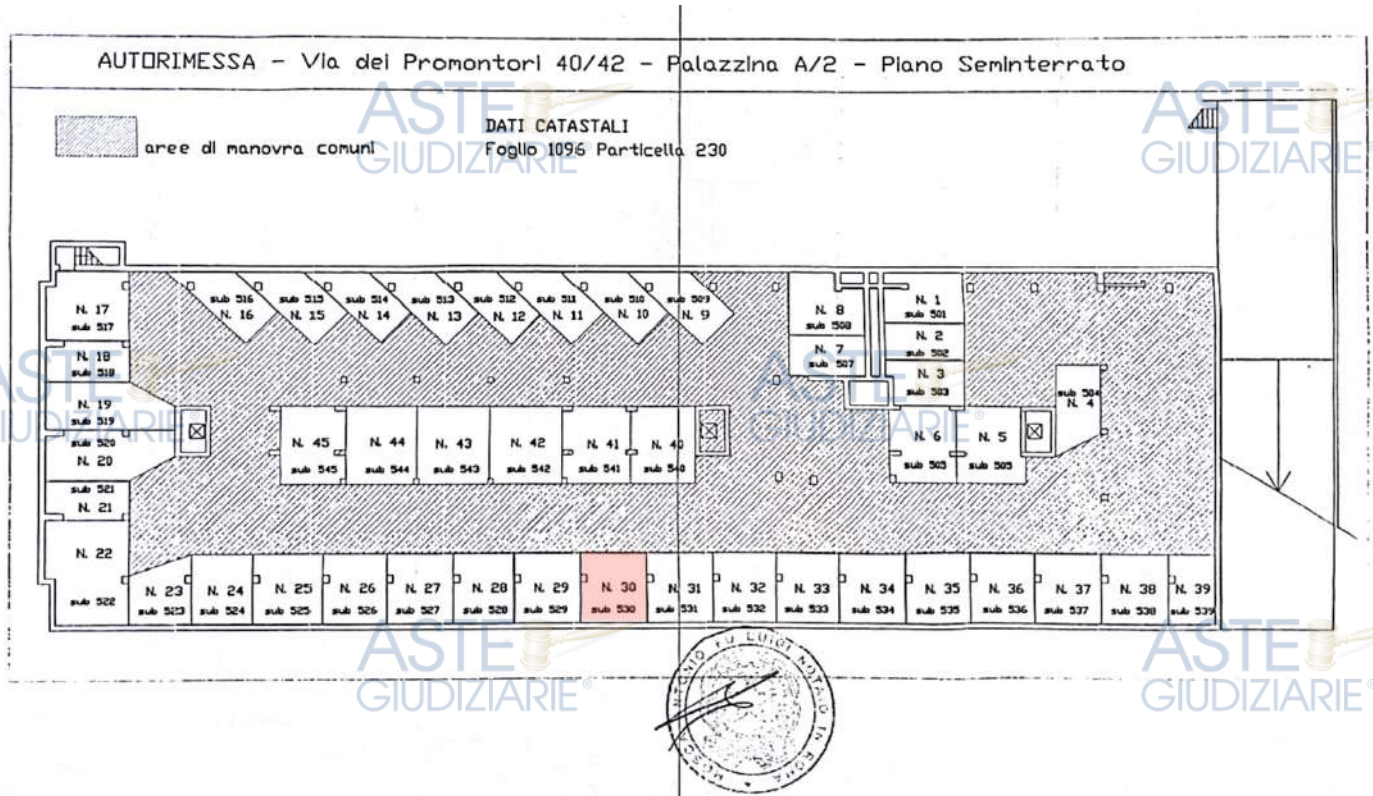
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE RAFFAELE DE COSA 74, EDIFICIO A2, INTERNO 30, PIANO S1

Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.



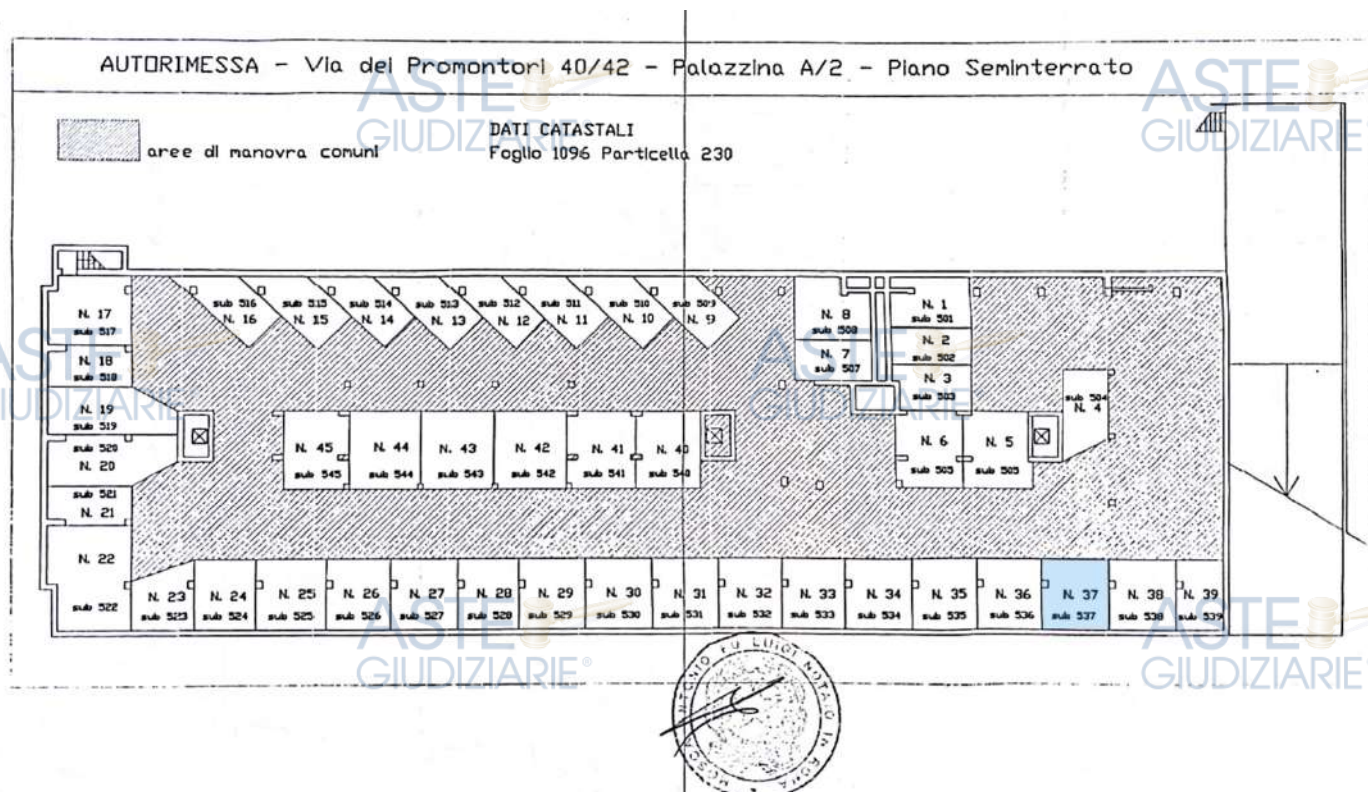
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE RAFFAELE DE COSA 74, SCALA A2, INTERNO 37, PIANO S1

Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 42, EDIFICIO B2, INTERNO 20, PIANO S1

Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.

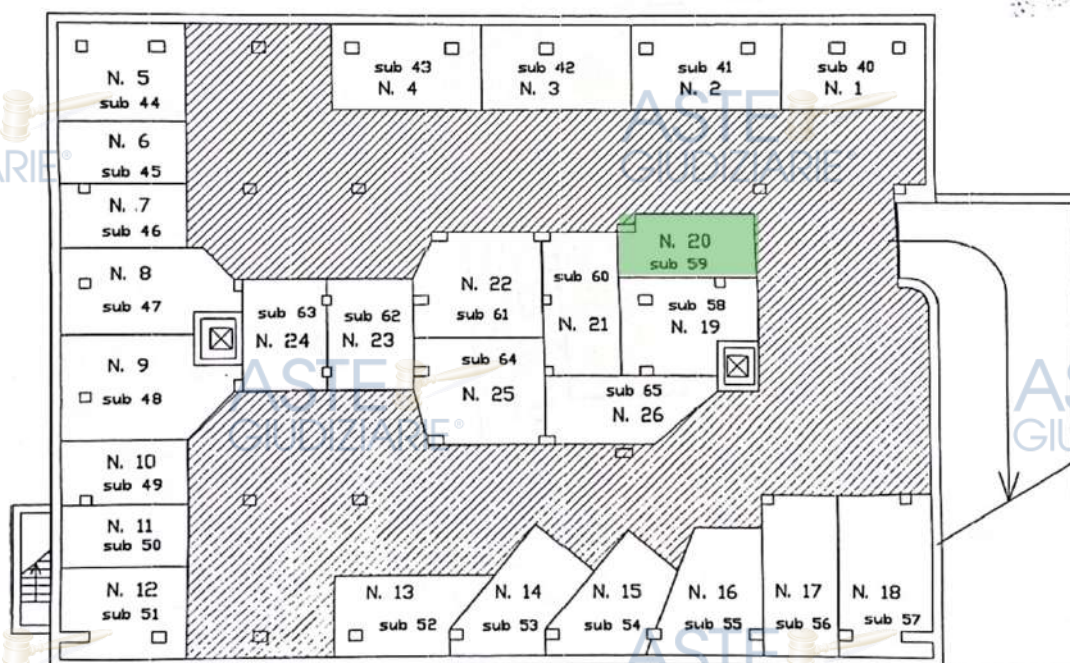
AUTORIMESSA - Via dei Promontori 40/42 - Palazzina B/2
Piano Seminterrato



aree di manovra comuni

DATI CATASTALI

Foglio 1096 Particella 67



La vendita del bene non è soggetta IVA.

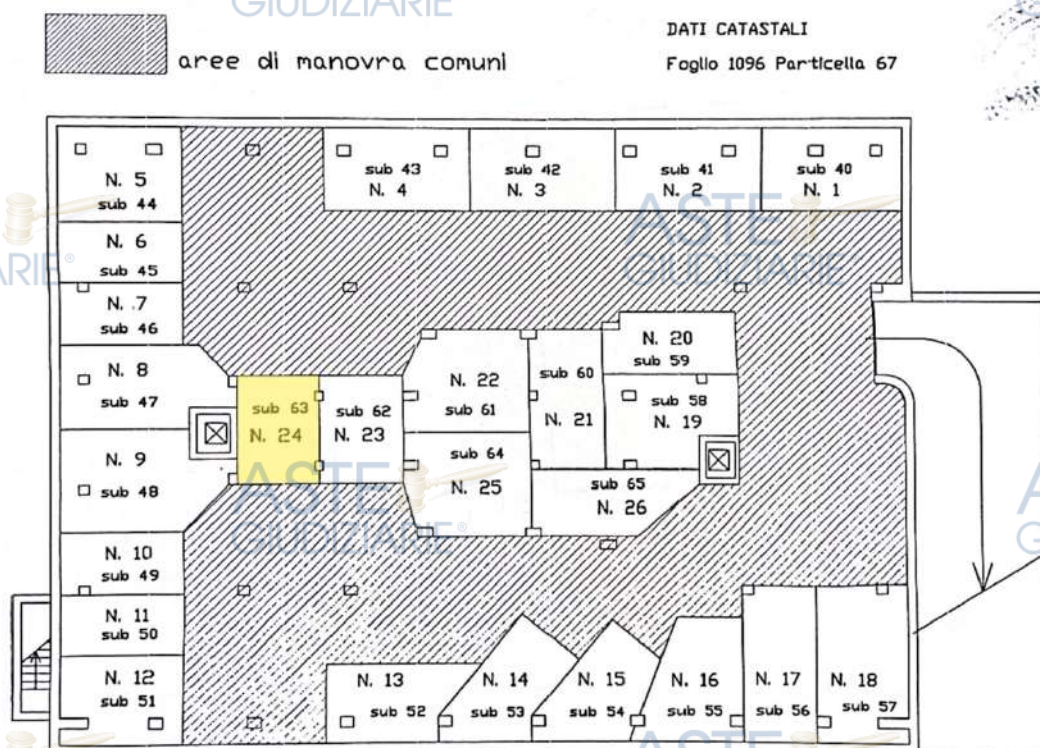
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 42, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.

AUTORIMESSA - Via dei Promontori 40/42 - Palazzina B/2
Piano Seminterrato



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3

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:

-

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

- . (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con vano scala, appartamenti intt. 13 e 15, ascensore, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,40 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				107,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dichiarata sulle planimetrie catastali è di ml. 3,00.

L'altezza rilevata in situ varia dai circa ml. 2,80 ai ml. 2,90 e questo è dovuto alle incertezze delle intonacature dei soffitti ed anche ai probabili rifacimenti delle pavimentazioni.

In tutti i casi l'altezza utile interna è superiore ai ml. 2,70 che rappresenta il limite minimo ammesso dalle norme tecniche ed igienico sanitarie del Comune di Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1975 al 18/11/1975	(Antecedente all'impianto meccanografico) c.f. per 1/1 Rettifica di Intestazione all'attualità del 18/11/1975 Pubblico Ufficiale Franci Roberto sede Roma (Rm) Repertorio n. 204626 - PU Sede Roma Registrazione Volume 1949 n. 10007 registrato in data 19/11/1975 - Permuta - Istanza n. 627826/06 Voltura n. 77185.1/2006 -	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 Totale escluse aree scoperte 102 mq. mq Rendita € 979,98 Piano 3

	Pratica RM0821306 in atti dal 24/10/2006.	
Dal al 18/11/1975	Per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 mq. Totale escluse aree scoperte 102 mq Rendita € 979,98 Piano 3
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 Totale escluse aree scoperte 102 mq. mq Rendita € 979,98 Piano 3
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 Totale escluse aree scoperte 102 mq. mq Rendita € 979,98 Piano 3
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 Totale escluse aree scoperte 102 mq. mq Rendita € 979,98 Piano 3
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 Totale escluse aree scoperte 102 mq. mq Rendita € 979,98 Piano 3
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024	Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 614.1/2011 Reparto PI Roma 1 in atti dal 05/01/2011. Nota: la data 14/06/2024 è la data di visura dell'Esperto.	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 Totale escluse aree scoperte 102 mq. mq Rendita € 979,98 Piano 3

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 30/06/1987 impianto meccanografico.
- 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 15/12/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2006 Pratica n. RM1022952 in atti dal 15/12/2006 VARIAZIONE DI TPNOMASTICA (n. 138202.1/2006).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	230	14	7	A2	4	5,5 vani	107 escluse aree esterne 102 mq	979,98 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile nello stato di fatto non presenta corrispondenza con la planimetria catastale per la diversa distribuzione parziale degli spazi interni interessante porzione del disimpegno, come meglio descritta nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

Data di presentazione: 04/04/1974 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375774/2024 - Richiedente:
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(24x35) - Fun. di scala: 1:1

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (in sostituzione della vecchia cartella catastale)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via DEI PROMONTORI
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Litre 15

fabbr. A2
 scala 8 piano 3°
 int. 14 h. m. 3

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA PROT. N° _____
 Compiuta dal Ing. Maurizio Albanese
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma
 data 17.3.74
 Firma: [Signature]

Data di presentazione: 04/04/1974 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375774/2024 - Richiedente:
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(24x35) - Fun. di scala: 1:1

L'immobile risulta attualmente locato a terze persone, con contratto di locazione opponibile. Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario nonchè al paragrafo "Stato di Occupazione".

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina nella quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 del viale Dei Promontori.

Si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra di cui il piano terra a pilotis ed i restanti ad abitazioni, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura in c.a. a telaio travi e pilastri e solai il latero-cemento, con tamponature in laterizi e pannelli prefabbricati in facciata, rifiniture esterne ad intonaco civile tinteggiato.

Si presenta generalmente in normale stato di conservazione

L'edificio è sormontato da una copertura piana praticabile ospitante volumi tecnici volumi tecnici.

L'appartamento presenta pareti ad intonaco civile tinteggiato, rivestimenti bagno e cucina e pavimenti in elementi ceramici di diversa dimensione colorazione.

La pavimentazione degli altri ambienti è in elementi litici.

La pavimentazione delle logge è in elementi rettangolari di grès colorazione propria.

Le porte sono in legno tamburato con specchiature modanate e colorazione tono su tono.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna che fornisce anche acqua sanitaria.

L'impianto elettrico sotto-traccia è alimentato da rete a 220V e comandato da quadro elettrico generale dotato di interruttori automatici di sicurezza.

E' presente impianto citofonico.

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: 05/11/2014
- Scadenza contratto: 30/09/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dai sigg.ri con contratto di locazione opponibile.

Pignoramento Trascritto a Roma il 14/08/2023

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 05/11/2014 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 5 - Tuscolano al n. 007171 serie 3T.

Durata contratto: dal 01/10/2014 al 30/09/2018.

Scadenza del contratto 30/09/2026.

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della legge 431/1998 stipulato tra . e Sig. (decaduto) per la durata di anni quattro in data 01/10/2014 e sino al 30/09/2018, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore.

Il contratto si è prorogato sino al 30/09/2026. La locazione è destinata al conduttore ed alla moglie convivente Sig.ra .

Valutando gli attuali prezzi di mercato della zona e tenendo in considerazione anche quanto riportato dall'O.M.I. che attribuisce al valore di locazione per la zona in esame un range che varia tra 8,8 €/mq ed 12,2 €/mq, nonché per uno stato manutentivo "normale", a parere dello scrivente il canone di affitto risulta non iniquo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			

Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
Dal 17/12/2010		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
Dal 17/12/2010		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2011	767	614

		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 07/01/2008
 Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
 Importo: € 19.693.796,00
 A favore di Banca Popolare di Novara SpA
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 9.846.898,00
 Rogante: Notaio Antonio Mosca
 Data: 20/12/2007
 N° repertorio: 77842
 N° raccolta: 17839
 Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 07/01/2008
 Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
 Importo: € 29.482.640,00
 A favore di Banca Popolare di Novara SpA
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 14.741.320,00
 Rogante: Notaio Antonio Mosca
 Data: 20/12/2007
 N° repertorio: 77841
 N° raccolta: 17838
 Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

• **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile staggito presenta una diversa distribuzione degli spazi interni derivante dalla eliminazione del ripostiglio, dalla chiusura del vano porta a confine tra entrata e corridoio, nonché dall'ampliamento a tutta parete della porta-finestra sita sulla facciata nord-est.

Dette variazioni non assentite da dispositivo edilizio andranno sanate mediante SCIA in sanatoria ovvero Accertamento di Conformità, i cui costi sono qui sinteticamente portati in decremento percentuale del valore

dell'immobile nella apposita sezione.

Le sanzioni per la presentazione di SCIA in sanatoria sono elevate e possono oscillare tra 500€ e 5.000€, o anche di più in base alla complessità e all'aumento del valore dell'immobile derivante dagli interventi.

A Roma per presentare una scia a sanatoria si paga la reverse di istruttoria e l'oblazione per la tardiva comunicazione. Il costo d'istruttoria è fissato ad € 501,24. Ai diritti istruttoria si aggiunge l'oblazione di € 1000,00 per opere interne e tre volte il costo di costruzione a seconda della tipologia dei lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

Nel caso specifico sarà anche obbligatorio effettuare una variazione catastale dell'immobile (DOCFA) a seguito delle modifiche murarie.

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1974, N. 121)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via DEI PROMONTORI

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

fabbr. 42
scala a piano 3°
int. 14 h. m. 3

bagno cucina
stena detta
ref.
stena detta

Demolizioni
Ricostruzioni

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

Compilata dal Ing. Romano Albanesi
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ing.
della Provincia di Roma

DATA 18.3.24

Firma: [Firma]

Data di presentazione: 04/04/1974 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375774/2024 - Richiedente: _____
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(248x375) - Fatti di scala: 1:1

Ultima planimetria in atti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 795,11.

SITUAZIONE DEBITORIA

SALDO 2024	1-2-3 RATA 2025	LAVORI GARAGE	LAVORI GARAGE INTEGRATIVI	RATE VERSATE	TOTALE SCADUTO
A-A14	€ 105,68	689,43			€ 795,11
B2- A03	€ 1.316,11	474,91			€ 1791,02
B2- B01	€ 455,99	505,14		200,00	€ 761,13
B2- B05	€ 555,12	479,78		300,00	€ 734,90
B2- B06	€ 1623,00	730,47		253,63	€ 2099,84
PA- A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98	€ 3559,22
PA- A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84	€ 3554,39
PA- B20	€ 119,42	53,0 4	€ 1652,42	€ 1652,42	€ 172,46
PA- B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02	€ 1760,02	€ 162,97
					€ 13.631,04

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T

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 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con vano scala, chiostrina, appartamento int. 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	10,40 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dichiarata sulle planimetrie catastali è di ml. 3,00.

L'altezza rilevata in situ varia dai circa ml. 2,80 ai ml. 2,90 e questo è dovuto alle incertezze delle intonacature dei soffitti ed anche ai probabili rifacimenti delle pavimentazioni.

In tutti i casi l'altezza utile interna è superiore ai ml. 2,70 che rappresenta il limite minimo ammesso dalle norme tecniche ed igienico sanitarie del Comune di Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/11/1975	(Antecedente all'impianto meccanografico)	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T

	Pratica RM0821306 in atti dal 24/10/2006.	
Dal al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 Totale escuse aree esterne 91 mq Rendita € 890,89 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 30/06/1987 impianto meccanografico.
- 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 21/12/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/12/2006 Pratica n. RM1046115 in atti dal 21/12/2006

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 141117.1/2006).

- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	67	3	7	A2	4	5 vani	95 mq. escluse aree esterne 91 mq	890,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta nell'ambiente ingresso a confine con la parete del soggiorno un piccolo vano cieco, di circa mq. 1,50, fuoriuscente dal perimetro della planimetria catastale andando ad interessare l'appartamento confinante e comunque di non certa titolarità.

Inoltre non è presente una modesta resega muraria sita nella porzione sx della parete ospitante la porta di ingresso.

Il tuttocome meglio descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia".



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

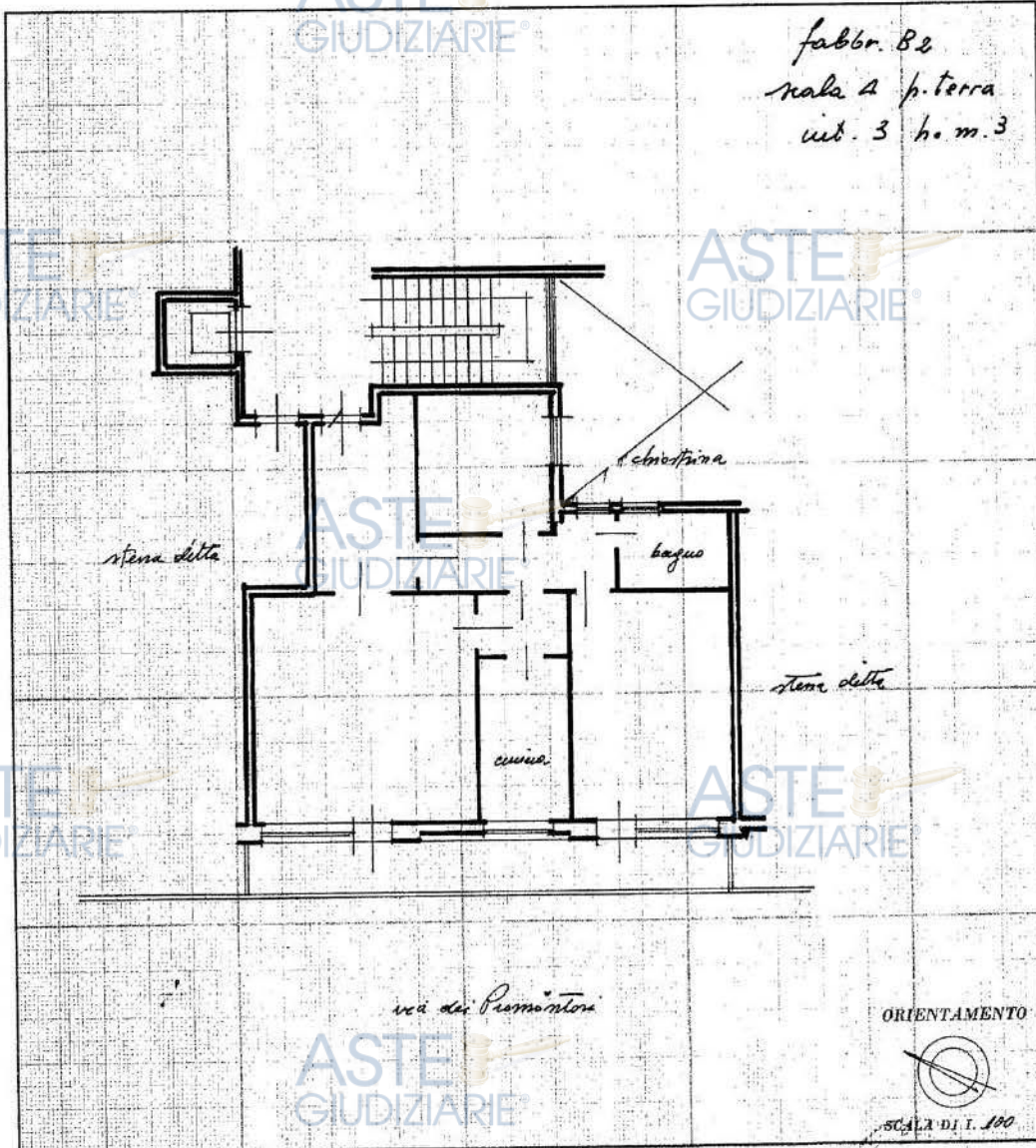
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 683)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via DEI PROMONTORI

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Lire
15



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

24/11/74

Compilata dal Ing. Franco Albanese
(Titolo nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de F. Gg. Roma
della Provincia di _____

DATA 18.9.74
Firma: mm.

Catasto di Fabbricati - Situazione al 14/06/2024 - Comune di ROMA (RM001) - Foglio 1094 Particella 67 Subalterno 37 - VIALE DEI PROMONTORI n. 40 Edificio B2 Sott. A, piano 3 Piano 7

STATO CONSERVATIVO

L'intero appartamento si presenta in pessimo stato manutentivo e necessita di integrale manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina nella quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 del viale Dei Promontori.

Si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra di cui il piano terra a pilotis ed i restanti ad abitazioni, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura in c.a. a telaio travi e pilastri e solai il latero-cemento, con tamponature in laterizi e pannelli prefabbricati in facciata, rifiniture esterne ad intonaco civile tinteggiato.

Si presenta generalmente in normale stato di conservazione

L'edificio è sormontato da una copertura piana praticabile ospitante volumi tecnici volumi tecnici.

L'appartamento presenta pareti ad intonaco civile tinteggiato, rivestimenti bagno e cucina e pavimenti in elementi ceramici di diversa dimensione colorazione.

La pavimentazione degli altri ambienti è in elementi litici.

La pavimentazione delle logge è in elementi rettangolari di grès colorazione propria.

Le porte sono in legno tamburato verniciate a smalto.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna che fornisce anche acqua sanitaria.

L'impianto elettrico sotto-traccia è alimentato da rete a 220V e comandato da quadro elettrico generale dotato di interruttori automatici di sicurezza.

E' presente impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Contratto di locazione stipulato tra e Sig. per la durata di anni quattro in data 01/03/2017 e sino al 28/02/2021, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore quindi con successiva scadenza al 28/02/2025.

In data 04/08/2025 Il C.G. redigeva verbale di rilascio dell'immobile prendendone possesso.

In data 04/08/2025 il conduttore ha rilasciato l'immobile in favore del Custode Giudiziario, il quale redigeva relativo verbale e ne prendeva possesso.

Pertanto l'immobile staggito è da considerarsi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2007 al 17/12/2010	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	11/01/2008	3468	1893
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Igor Genghini	17/12/2010	24792	9927
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	04/01/2011	767	614
	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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esperto ha rilevato l'assenza di una resega nella parete sx della porta di entrata presente nella planimetria catastale probabilmente eliminata in fase costruttiva.

L'immobile inoltre presenta un piccolo vano cieco di circa mq. 1,50 non riportato nella planimetria catastale con accesso dall'ambiente ingresso ed interessante l'appartamento confinante.

Sarà da accertare se detto vano fa parte dell'appartamento adiacente e, pertanto, l'aggiudicatario sarà tenuto a ripristinare lo status quo ante oppure se lo stesso sia stato probabilmente realizzato in fase costruttiva utilizzando un cavedio e di fatto appartenente al bene due e non riportato per errore sulla planimetria catastale di primo impianto.

In tale ultimo caso si dovrà provvedere alla necessaria pratica edilizia e alla conseguente rettifica della planimetria catastale.

Si precisa che la descrizione del bene fatta al punto F dell'atto di acquisto del 17/12/2007 a rogito Notaio Igor Genghini, di detto vano non si fa menzione.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

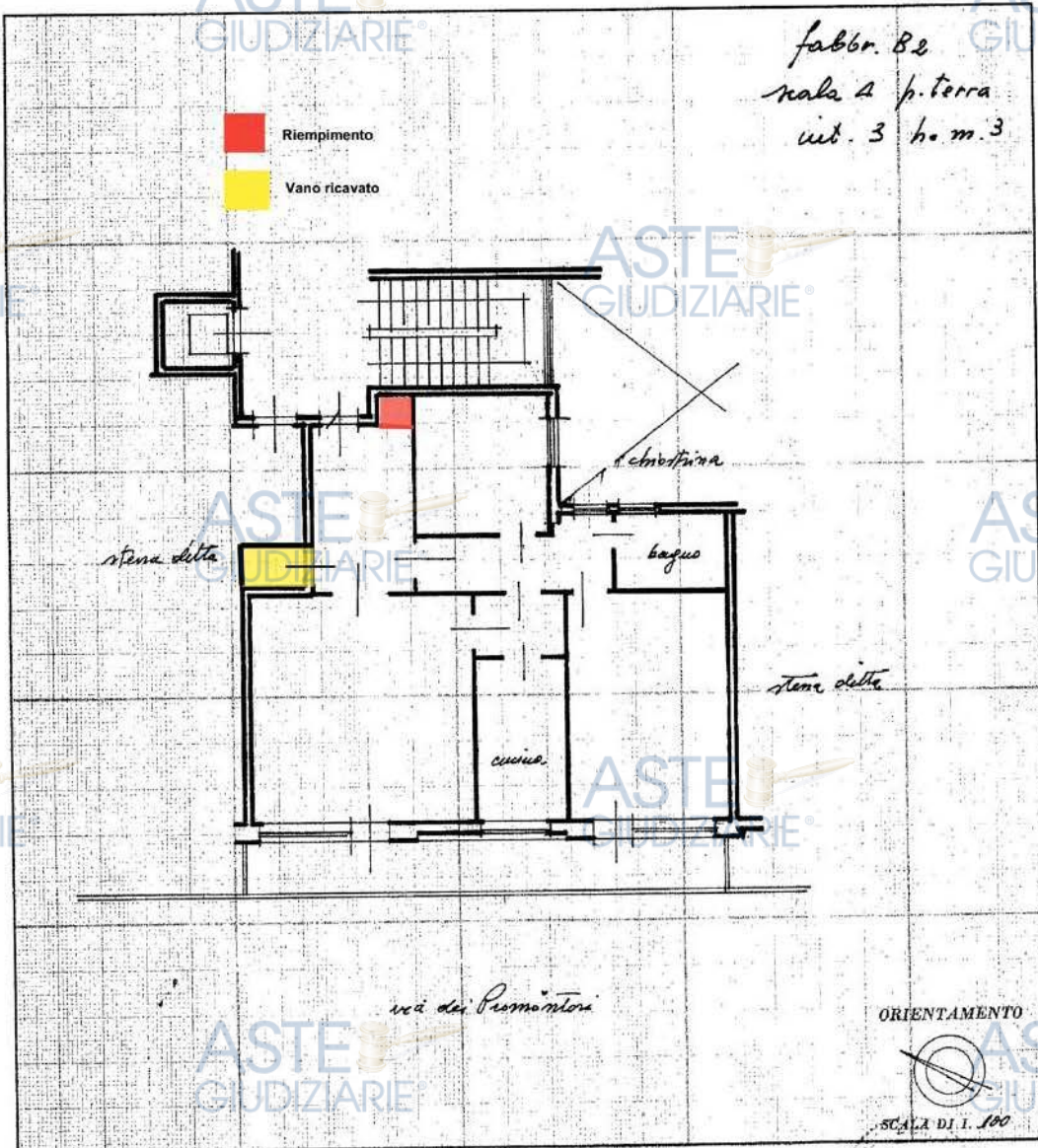
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via DEI PRONONTORI

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

*2.47m²
x4*

Compilata dal Ing. Franco Albano
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Ing. Roma
della Provincia di _____

DATA 18/10/74
Firma: mm.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 1.791,02.

SITUAZIONE DEBITORIA

SALDO	2024	1-2-3 RATA	LAVORI	LAVORI	RATE	TOTALE SCADUTO
		2025	GARAGE	GARAGE	VERSATE	
				INTEGRATIVI		
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2-A03	€ 1.316,11	474,91				€ 1791,02
B2-B01	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B2-B05	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B2-B06	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
PA-A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
PA-A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
PA-B20	€ 119,42	53,04	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
PA-B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
						€ 13.631,04

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,20 mq	82,20 mq	1	82,20 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dichiarata sulle planimetrie catastali è di ml. 3,00.

L'altezza rilevata in situ varia dai circa ml. 2,80 ai ml. 2,90 e questo è dovuto alle incertezze delle intonacature dei soffitti ed anche ai probabili rifacimenti delle pavimentazioni.

In tutti i casi l'altezza utile interna è superiore ai ml. 2,70 che rappresenta il limite minimo ammesso dalle norme tecniche ed igienico sanitarie del Comune di Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1975 al 18/11/1975	(Antecedente all'impianto meccanografico)	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq Rendita € 712,71 Piano T
Dal al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq

		Rendita € 712,71 Piano T
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq Rendita € 712,71 Piano T
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq Rendita € 712,71 Piano T
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq Rendita € 712,71 Piano T
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq Rendita € 712,71 Piano T
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq. Totale escluse aree esterne 79 mq Rendita € 712,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 30/06/1987 impianto meccanografico.
- 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 22/12/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2006 Pratica n. RM1052386 in atti dal 22/12/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 141868.1/2006).
- 19/07/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/07/2007 Pratica RM0880947 in atti dal 19/07/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 68473.1/2007).
- 20/06/2008 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008 Pratica n. RM0842140 in atti dal 20/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.65539.1/2008).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	67	22	7	A2	4	4 vani	87 mq. escluse aree esterne 79 mq	712,71 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Data di presentazione: 19/07/2007 - Data: 14/06/2024 - U. pratica: RM0375792/2024 - Richiedente: []

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0380947 del 19/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Viale Dei Promontori civ. 40

Identificativi Catastali:
 Sezione: Foglio: 1096
 Particella: 67
 Subalterno: 22

Compilata da:
 Pergola Giancarlo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Roma N. 4776

Scheda n. 1 Scala 1:100

FABBRICATO B2
 SCALA "B" INTERNO 1
 PIANO TERRA
 ABITAZIONE
 ALTEZZA = M 3,00

cucina bagno

Data di presentazione: 19/07/2007 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375792/2024 - Richiedente: []
 Scheda 1 di 1 - Formato di uscita: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

- Ultima planimetria in atti

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina nella quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 del viale Dei Promontori.

Si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra di cui il piano terra a pilotis ed i restanti ad abitazioni, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura in c.a. a telaio travi e pilastri e solai il latero-cemento, con tamponature in laterizi e pannelli prefabbricati in facciata, rifiniture esterne ad intonaco civile tinteggiato.

Si presenta generalmente in normale stato di conservazione

L'edificio è sormontato da una copertura piana praticabile ospitante volumi tecnici volumi tecnici.

L'appartamento presenta pareti ad intonaco civile tinteggiato, rivestimenti bagno e cucina e pavimenti in elementi ceramici di diversa dimensione colorazione.

La pavimentazione degli altri ambienti è in elementi litici.

La pavimentazione delle logge è in elementi rettangolari di grès colorazione propria.

Le porte sono in legno tamburato.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

Sono presenti grate metalliche di sicurezza.

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna che fornisce anche acqua sanitaria.

L'impianto elettrico sotto-traccia è alimentato da rete a 220V e comandato da quadro elettrico generale dotato di interruttori automatici di sicurezza.

L'impianto di adduzione gas della cucina e alimentazione acqua calda radiatori si presentano eseguiti in violazione delle norme vigenti e necessitano di rifacimento.

E' presente impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da Verbale di rilascio dell'Immobile redatto dal C.G. in data 05/06/2025 l'immobile già locato dalla . alla Sig.ra è stato da quest'ultima rilasciato spontaneamente in pari data libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3668	1893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile fu oggetto di DIA con fine lavori 12/07/2007 e successiva dichiarazione di variazione catastale agli atti in data 19/07/2007 (vedasi cronistoria catastale) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Detta pratica fu a titolo ed a firma del Tecnico Geom..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 761,13.

SITUAZIONE DEBITORIA

	SALDO 2024	1-2-3 RATA 2025	LAVORI GARAGE	LAVORI GARAGE INTEGRATIVI	RATE VERSATE	TOTALE SCADUTO
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2- A03	€ 1.316,11	474,91				€ 1791,02
B2- B01	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B2- B05	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B2- B06	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
PA- A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
PA- A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
PA- B20	€ 119,42	53,0 4	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
PA- B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
						€ 13.631,04

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinare con vano scala. appartamento int. 5, ascensore, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,94 mq	3,94 mq	0,40	1,58 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

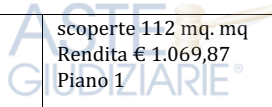
L'altezza dichiarata sulle planimetrie catastali è di ml. 3,00.

L'altezza rilevata in situ varia dai circa ml. 2,80 ai ml. 2,90 e questo è dovuto alle incertezze delle intonacature dei soffitti ed anche ai probabili rifacimenti delle pavimentazioni.

In tutti i casi l'altezza utile interna è superiore ai ml. 2,70 che rappresenta il limite minimo ammesso dalle norme tecniche ed igienico sanitarie del Comune di Roma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1975 al 18/11/1975	(Antecedente all'impianto meccanografico)	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq. mq Rendita € 1.069,87 Piano 1
Dal al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq. mq Rendita € 1.069,87 Piano 1
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq. mq Rendita € 1.069,87 Piano 1
Dal 17/12/2006 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq. mq Rendita € 1.069,87 Piano 1
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq. mq Rendita € 1.069,87 Piano 1
Dal 20/12/2007 al 17/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree scoperte 112 mq. mq Rendita € 1.069,87 Piano 1
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007 - Compravendita Nota presentata		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 114 mq. Totale escluse aree

	con Modello Unico n. 443.1/2008 Reparto P1 di Roma 1 in atti dal 08/01/2008.	
--	--	--

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 30/06/1987 impianto meccanografico.
- 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 22/12/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2006 Pratica n. RM1052391 in atti dal 22/12/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 141873.1/2006).
- 19/07/2007 VARIAZIONE del 19/07/2007 Pratica n. RM0880884 in atti dal 19/07/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (N.68461.1/2007).
- 20/06/2008 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008 Pratica n. RM0842140 in atti dal 20/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.65539.1/2008).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	67	27	7	A2	4	6 vani	114,00 mq. escluse aree scoperte 112 mq	1069,07 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento dell'accesso l'immobile presentava diversa distribuzione degli spazi interni interessante la zona ingresso soggiorno anti-cucina, nonché la tamponatura interna di un vano finestra presente nella camera lato NE.

Il tuttocome meglio descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

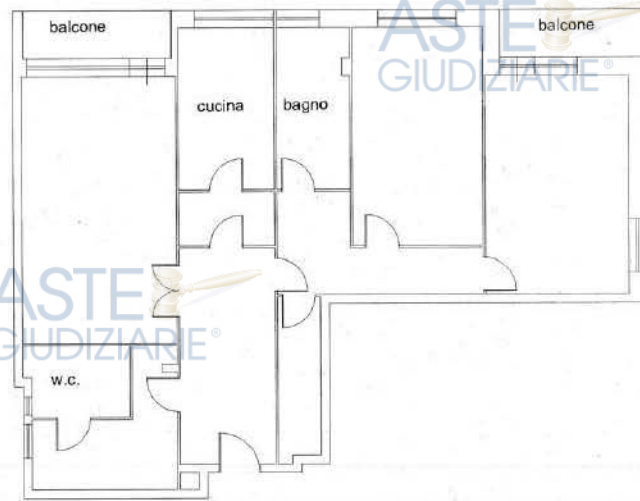
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0375801 del 19/07/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Viale Dei Promontori	
civ. 40	
Identificativi Catastali:	
Sessione:	Compilata da:
Foglio: 1096	Pergola Giancarlo
Particella: 67	Iscritto all'albo:
Subalterno: 27	Geometri
	Prov. Roma
	N. 4775

Scheda n. 1

Scala 1:100

FABBRICATO B2
SCALA "B" INTERNO 6
PIANO PRIMO
ABITAZIONE
ALTEZZA = M 3,00



Data di presentazione: 19/07/2007 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375801/2024 - Richiedente:

- Ultima planimetria in atti

Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

PATTI

L'immobile risulta attualmente locato a terze persone, con contratto di locazione non opponibile. Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario nonchè al paragrafo "Stato di Occupazione".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato oggetto nel tempo di modifiche interne che hanno portata alla creazione di ambienti open-space.

Generalmente si presenta in buone condizioni manutentive e non necessitante di interventi urgenti ma di puntuali opere di manutenzione ordinaria.

I serramenti esterni che sono in legno necessitano di interventi manutentivi essendo lo stato d'uso mediocre.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina nella quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 del viale Dei Promontori.

Si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra di cui il piano terra a pilotis ed i restanti ad abitazioni, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura in c.a. a telaio travi e pilastri e solai il latero-cemento, con tamponature in laterizi e pannelli prefabbricati in facciata, rifiniture esterne ad intonaco civile tinteggiato.

Si presenta generalmente in normale stato di conservazione.

L'edificio è sormontato da una copertura piana praticabile ospitante volumi tecnici volumi tecnici.

L'appartamento presenta pareti ad intonaco civile tinteggiato, rivestimenti bagno e cucina e pavimenti in elementi ceramici di diversa dimensione colorazione.

La pavimentazione degli altri ambienti è in elementi litici o parquet.

La pavimentazione delle logge è in elementi rettangolari di grès colorazione propria.

Le porte sono in legno tamburato verniciate a smalto.

I serramenti sono in legno ed avvolgibili in plastica.

Sono presenti grate metalliche di sicurezza.

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna che fornisce anche acqua sanitaria.

L'impianto elettrico sotto-traccia è alimentato da rete a 220V e comandato da quadro elettrico generale dotato di interruttori automatici di sicurezza.

L'impianto di adduzione gas della cucina e alimentazione acqua calda radiatori si presentano eseguiti in violazione delle norme vigenti e necessitano di rifacimento.

E' presente impianto citofonico.

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: 25/02/2016
- Scadenza contratto: 30/01/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra con contratto di locazione non opponibile. Pignoramento Trascritto a Roma il 14/08/2023.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Data stipula contratto: 01/02/2016

Registrazione contratto: 25/02/2016 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 5 Tuscolano al n. 001800 serie 3T.

Scadenza naturale del contratto: 30/01/2020

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Contratto di locazione stipulato tra e la Sig.ra per la durata di anni quattro in data 01/02/2016 e sino al 30/01/2020, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore.

Valutando gli attuali prezzi di mercato della zona e tenendo in considerazione anche quanto riportato dall'O.M.I. che attribuisce al valore di locazione per la zona in esame un range che varia tra 8,8 €/mq ed 12,3 €/mq, nonché per uno stato manutentivo "normale", a parere dello scrivente il canone di affitto risulta non iniquo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	5430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	171614

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	17/12/2010	2472	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77841
N° raccolta: 17838
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/08/2023
Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile fu oggetto di DIA con fine lavori in data 05/07/2007 e successiva dichiarazione di variazione catastale agli atti in data 19/07/2007 (Vedasi cronistoria catastale) anche per esatta rappresentazione grafica dei balconi.

Detta pratica fu a titolo ed a firma del Tecnico Geom. . Al momento dell'accesso l'immobile presentava diversa distribuzione degli spazi interni interessante la zona ingresso soggiorno anti-cucina, nonché la tamponatura interna di un vano finestra presente nella camera lato NE. Per dette opere non assentite sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria e conseguente riaccatastamento, i costi relativi sono riportati nel paragrafo di stima sez. deprezzamenti.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0375801 del 14/06/2024
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Viale Dei Promontori civ. 40

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1096
Particella: 67
Subalterno: 27

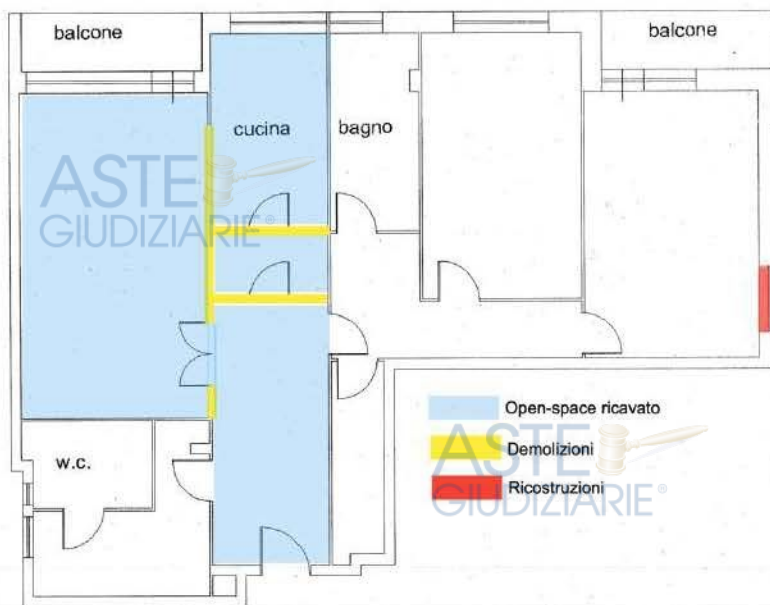
Compilata da:
Pergola Giancarlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 4776

Scheda n. 1

Scala 1:100

FABBRICATO B2
SCALA "B" INTERNO 6
PIANO PRIMO
ABITAZIONE
ALTEZZA = M 3,00



Catasto Fabbricati - Sezione di Roma - Comune di Roma - Foglio 1096 Particella 67 Subalterno 27
Viale Dei Promontori, 40 Edificio B2 Scala B Interno 6 Piano 1

Data di presentazione: 19/07/2007 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375801/2024 - Richiedente:
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

- Ultima planimetria in atti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per

l'immobile staggito pari a totali € 734,90.

SITUAZIONE DEBITORIA

SALDO 2024	1-2-3 RATA 2025	LAVORI GARAGE	LAVORI GARAGE INTEGRATIVI	RATE VERSATE	TOTALE SCADUTO
A-A14	€ 105,68	689,43			€ 795,11
B2- A03	€ 1.316,11	474,91			€ 1791,02
B2- B01	€ 455,99	505,14		200,00	€ 761,13
B2- B05	€ 555,12	479,78		300,00	€ 734,90
B2- B06	€ 1623,00	730,47		253,63	€ 2099,84
PA- A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98	€ 3559,22
PA- A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84	€ 3554,39
PA- B20	€ 119,42	53,04	€ 1652,42	€ 1652,42	€ 172,46
PA- B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02	€ 1760,02	€ 162,97
					€ 13.631,04

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1

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:

•

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con vano scala, appartamenti intt 5 e 6, ascensore, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,50 mq	78,50 mq	1	78,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,94 mq	3,94 mq	0,25	0,98 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,10 mq	4,10 mq	0,25	1,02 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				80,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1975 al 18/11/1975	(Antecedente all'impianto meccanografico)	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq Rendita € 801,80 Piano 1
Dal al 18/11/1975	Per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq Rendita € 801,80 Piano 1
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq

	Pratica n. RM1052390 in atti dal 15/12/2006.	Rendita € 801,80 Piano 1
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq Rendita € 801,80 Piano 1
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq Rendita € 801,80 Piano 1
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq Rendita € 801,80 Piano 1
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq. Totale escluse aree esterne 76 mq Rendita € 801,80 Piano 1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 30/06/1987 impianto meccanografico.
- 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 22/12/2006 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2006 Pratica n. RM1052390 in atti dal 22/12/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 141872.1/2006).
- 19/07/2007 VARIAZIONE del 19/07/2007 Pratica n. RM0880881 in atti dal 19/07/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 68460.1/2007).
- 20/06/2008 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2008 Pratica n. RM0842140 in atti dal 20/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.65539.1/2008).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	67	26	7	A2	4	4,5 vani	78 mq. escluse aree scoperte 76 mq	801,8 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lievi differenze rilevate rientrano nelle tolleranze minime ammesse dalla vigente normativa.

Ente (ipotesi di legge) RM0375797/2024 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375797/2024 - Richiedente: Ultimo planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 124/08/081 del 19/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Viale Dei Promontori civ. 40

Identificativa Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fergola Giancarlo
Foglio: 1096	Iscritto all'albo:
Particella: 67	Geometri
Subalterno: 26	Prov. Roma N. 4776

Scheda n. 1 Scala 1:100

FABBRICATO B2
SCALA "B" INTERNO 5
PIANO PRIMO
ABITAZIONE
ALTEZZA = M 3,00

balc
cucina
bagno
balc

Quanto alla Planimetria catastale di cui sopra, si dichiara che la stessa è conforme allo stato dei luoghi e che non sono state rilevate differenze rilevanti rispetto alla planimetria catastale esistente.

Data di presentazione: 19/07/2007 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375797/2024 - Richiedente
Scheda n. 1 di 1 - Firmato di seg. - A4(210x297) - Patti di scala: 1:1

Ultima planimetria in atti

PATTI

L'immobile risulta attualmente locato a terze persone, con contratto di locazione opponibile. Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario nonché al paragrafo "Stato di Occupazione".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta generalmente in buono stato manutentivo non necessitante di interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina nella quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 del viale Dei Promontori.

Si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra di cui il piano terra a pilotis ed i restanti ad abitazioni, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura in c.a. a telaio travi e pilastri e solai il latero-cemento, con tamponature in laterizi e pannelli prefabbricati in facciata, rifiniture esterne ad intonaco civile tinteggiato.

Si presenta generalmente in normale stato di conservazione

L'edificio è sormontato da una copertura piana praticabile ospitante volumi tecnici volumi tecnici.

L'appartamento presenta pareti ad intonaco civile tinteggiato, rivestimenti bagno e cucina e pavimenti in elementi ceramici di diversa dimensione colorazione ed alcuni ad effetto legno.

La pavimentazione degli altri ambienti è in elementi litici.

La pavimentazione delle logge è in elementi rettangolari di grès colorazione propria.

Le porte sono in legno tamburato finite a smalto.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

Sono presenti grate metalliche di sicurezza.

L'impianto termico è autonomo con caldaia esterna che fornisce anche acqua sanitaria.

L'impianto elettrico sotto-traccia è alimentato da rete a 220V e comandato da quadro elettrico generale dotato di interruttori automatici di sicurezza.

E' presente impianto citofonico.

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: 03/03/2015
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra con contratto di locazione non opponibile. Pignoramento Trascritto a Roma il 14/08/2023.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Data stipula contratto: 01/01/2015

Registrazione contratto: 03/03/2015 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 5 Tuscolano al n. 002182 serie 3T.

Scadenza contratto: 31/12/2018

Contratto prorogato a seguito dei taciti rinnovi sino al 2026.

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Contratto di locazione stipulato tra . e la per la durata di anni quattro in data 01/01/2015 e sino al 31/12/2018, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore.

Valutando gli attuali prezzi di mercato della zona e tenendo in considerazione anche quanto riportato dall'O.M.I. che attribuisce al valore di locazione per la zona in esame un range che varia tra 8,8 €/mq ed 12,3 €/mq, nonché per uno stato manutentivo "normale", a parere dello scrivente il canone di affitto risulta non iniquo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	78836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77841
N° raccolta: 17838
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/08/2023
Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile fu oggetto di DIA con fine lavori 05/07/2007 e successiva dichiarazione di variazione catastale agli atti in data 19/07/2007 (vedasi cronistoria catastale) anche per esatta rappresentazione grafica dei balconi. Detta pratica fu a titolo ed a firma del Tecnico Geom. .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 2.099,84.

SITUAZIONE DEBITORIA

SALDO	2024	1-2-3 RATA	LAVORI	LAVORI	RATE	TOTALE SCADUTO
		2025	GARAGE	GARAGE	VERSATE	
				INTEGRATIVI		
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2-A03	€ 1.316,11	474,91				€ 1791,02
B2-B01	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B2-B05	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B2-B06	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
PA-A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
PA-A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
PA-B20	€ 119,42	53,04	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
PA-B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
						€ 13.631,04

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto confina con corsia di manovra, muro di confine con terrapieno, posto auto n. 29, posto auto n. 31, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le perimetrazioni orizzontali sono state rilevate per quanto possibile essendo stata rifatta la pavimentazione dell'autorimessa.

Il rilievo in situ è stato raffrontato con la planimetria catastale nonché con la consistenza catastale rilevata dalle visure storiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S/1
Dal 24/10/2006 al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6

		Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 24/10/2006 Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 24/10/2006 PRATICA N. RM0821249 IN ATTI DAL 24/10/2006 (N. 110206.1/2006).
- 15/12/2006 Variazione Toponomastica del 15/12/2006 Pratica n. RM1022951 in atti dal 15/12/2006 Variazione di Toponomastica (n. 138202.1/2006).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	230	530	7	C6	2	12 mq.	15 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

MODULARIO
F. - Cat. B. F. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1950, N. 520)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Vie dei Promontori: Via R. De Cosa

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

M. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 15

Piano Semint.
P.H. 30
FAB. A/2

42 41 40

P.H. 29 P.H. 30 P.H. 31

Via R. De Cosa

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

Compilata dal Ing. Romano Albani
(Titolare dell'Ufficio Tecnico Erariale)
Iscritto all'Albo dei ge. ing. Roma
della Provincia di _____
DATA 6-5-74
Firma: _____

DATA DI PRESENTAZIONE: 14/06/1974 - DATA: 14/06/2024 - N. PROT. RM037576/2024 - RICHIEDENTE: _____
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(256x377) - Fatt. di scala: 1:1

Ultima planimetria in atti

STATO CONSERVATIVO

Normale.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto in autorimessa condominiale sita la piani 1S.

L'autorimessa è perimetrata da pareti in c.a. e presenta solaio di copertura sempre in struttura di c.a..

All'interno sono presenti le pilastriature portanti della palazzina.

La pavimentazione è in cemento industriale con perimetrazione dei singoli stalli eseguita con verniciatura bianca e numerazione distintiva.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite rampa in pendenza ed è custodito da cancello ad apertura automatizzata.

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: 05/11/2014
- Scadenza contratto: 30/09/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dai sigg.ri con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Pignoramento Trascritto a Roma il 14/08/2023

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 05/11/2014 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 5 - Tuscolano al n. 007171 serie 3T.

Durata contratto: dal 01/10/2014 al 30/09/2018.

Scadenza del contratto 30/09/2026

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario.

Contratto di locazione stipulato tra . e Sig. (deceduto il) per la durata di anni quattro in data 01/10/2014 e sino al 30/09/2018, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore.

Il contratto si è prorogato sino al 30/09/2026.

La locazione è destinata al conduttore ed alla moglie convivente Sig.ra

L'immobile è ricompreso nel contratto di locazione dell'appartamento pal.na A2 sc. A int. 14.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franci Roberto		204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	17814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	20/12/2007	77848	17845

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
Dal 17/12/2010		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	04/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972.

Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Lo scrivente Esperto non ha ottenuto dalla Amministrazione del Condominio documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 3.559,22.

SITUAZIONE DEBITORIA

SALDO	2024	1-2-3 RATA	LAVORI	LAVORI	RATE	TOTALE SCADUTO
		2025	GARAGE	GARAGE	VERSATE	
				INTEGRATIVI		
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2-	€	474,91				€ 1791,02
A03	1.316,11					
B2-	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B01						
B2-	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B05						
B2-	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
B06						
PA-	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
A30						
PA-	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
A37						
PA-	€ 119,42	53,04	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
B20						
PA-	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
B24						
						€ 13.631,04

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto confina con corsia di manovra, muro di confine con terrapieno, posto auto n. 36, posto auto n. 38, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le perimetrazioni orizzontali sono state rilevate per quanto possibile essendo stata rifatta la pavimentazione dell'autorimessa.

Il rilievo in situ è stato raffrontato con la planimetria catastale nonchè con la consistenza catastale rilevata dalle visure storiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1

Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1
Dal 24/10/2006 al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 67,14 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 24/10/2006 Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 24/10/2006 PRATICA N. RM0821249 IN ATTI DAL 24/10/2006 (N. 110206.1/2006).
- 15/12/2006 Variazione Toponomastica del 15/12/2006 Pratica n. RM1022951 in atti dal 15/12/2006 Variazione di Toponomastica (n. 138202.1/2006).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	230	537	7	C6	2	13 mq.	14 mq	67,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

MODULARIO P. - Cir. S. T. - 323

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-ARONDI DI APRILE 1911, T. 10)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via dei Promontori: Via R. De Cose
Ditta Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Piano Semint.
P.H. 37
FAB. 1/2

Via R. De Cose

ORIENTAMENTO

Scala di 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

Compilato dal Ing. Onano
Albani
Inscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma
data 6-5-24
Firma: [Firma]

Data di presentazione: 14/06/1974 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375777/2024 - Richiedente: Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: ANZ5983777 - Formato di scala: 1:1

1-Prima planimetria in atti

STATO CONSERVATIVO

Normale.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013. In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto in autorimessa condominiale sita la piani 1S.

L'autorimessa è perimetrata da pareti in c.a. e presenta solaio di copertura sempre in struttura di c.a..

All'interno sono presenti le pilastature portanti della palazzina.

La pavimentazione è in cemento industriale con perimetrazione dei singoli stalli eseguita con verniciatura bianca e numerazione distintiva.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite rampa in pendenza ed è custodito da cancello ad apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	3919	28991

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2007	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	29/12/2007	78848	17845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Igor Grnghini	17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Lo scrivente Esperto non ha ottenuto dalla Amministrazione del Condominio documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 3.554,39.

SITUAZIONE DEBITORIA

SALDO	2024	1-2-3 RATA	LAVORI	LAVORI	RATE	TOTALE SCADUTO
		2025	GARAGE	GARAGE	VERSATE	
				INTEGRATIVI		
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2-A03	€ 1.316,11	474,91				€ 1791,02
B2-B01	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B2-B05	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B2-B06	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
PA-A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
PA-A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
PA-B20	€ 119,42	53,04	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
PA-B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
						€ 13.631,04

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1

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 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1

CONFINI

Il posto auto confina con corsia di manovra su due lati, posto auto n. 19, posto auto n. 21, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le perimetrazioni orizzontali sono state rilevate per quanto possibile essendo stata rifatta la pavimentazione dell'autorimessa.

Il rilievo in situ è stato raffrontato con la planimetria catastale nonché con la consistenza catastale rilevata dalle visure storiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1974 al 14/06/1974		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 14/06/1974 al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 18/11/1975 al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq

		Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,81 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 05/09/2003 Variazione nel Classamento del 14/06/1974 PRATICA n. 855690 in atti dal 05/09/2003 Variazione di Classamento (n.46037.1/1974),.
- 18/09/2003 Variazione Toponomastica del 14/06/1974 Pratica n. 864265 in atti dal 18/09/2003 Variazione di Toponomastica (n. 46037.1/1974).
- 21/12/2006 Variazione Toponomastica del 21/12/202006 Pratica n. RM1046123 in atti dal 21/12/2006 Variazione di Toponomastica (n. 141118.1/2006).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	67	59	7	C6	2	11 mq.	12 mq	56,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

MODULARIO
F. - Cat. A. T. - 305

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 30 APRILE 1978, N. 307)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via dei Prementori

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Piano Semint.
P.H. 20
FAB. B/2

3 2 1

P.H. 20
P.H. 19

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:80

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

Compilata dal L. Ing. Albano
Iscrio all'Atto di Albano
della Prontuario di Roma
data 6-6-74
Firma: _____

Data di presentazione: 14/06/1974 - Data: 14/06/2024 - N. pratica: RM0375807/2024 - Richiedente: _____
Schoda 1 di 1 - Formato di acq.: AN260x380 - Fatt. di scala: 1:3

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013. In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto in autorimessa condominiale sita la piani 1S.

L'autorimessa è perimetrata da pareti in c.a. e presenta solaio di copertura sempre in struttura di c.a..

All'interno sono presenti le pilastriature portanti della palazzina.

La pavimentazione è in cemento industriale con perimetrazione dei singoli stalli eseguita con verniciatura bianca e numerazione distintiva.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite rampa in pendenza ed è custodito da cancello ad apertura automatizzata.

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: 03/03/2015
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra con contratto di locazione opponibile.

Pignoramento Trascritto a Roma il 14/08/2023.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Data stipula contratto: 01/01/2015

Registrazione contratto: 03/03/2015 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 5 Tuscolano al n. 002182 serie 3T.

Scadenza contratto: 31/12/2018

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario.

Contratto di locazione stipulato tra . e la Sig.ra per la durata di anni quattro in data 01/01/2015 e sino al 31/12/2018, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore.

L'immobile è ricompreso nel contratto di locazione dell'appartamento pal.na B2 sc. B int. 5.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			

Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010					
	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano” e “Schema del Piano Regionale dei Parchi”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2.

Lo scrivente Esperto non ha ottenuto dalla Amministrazione del Condominio documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 172,46.

SITUAZIONE DEBITORIA

	SALDO 2024	1-2-3 RATA 2025	LAVORI GARAGE	LAVORI GARAGE INTEGRATIVI	RATE VERSATE	TOTALE SCADUTO
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2- A03	€ 1.316,11	474,91				€ 1791,02
B2- B01	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B2- B05	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B2- B06	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
PA- A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
PA- A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
PA- B20	€ 119,42	53,0 4	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
PA- B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
						€ 13.631,04

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1

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 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto confina con corsia di manovra su due lati, posto auto n. 23, posto auto n. 8 e 9, vano ascensore, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Le perimetrazioni orizzontali sono state rilevate per quanto possibile essendo stata rifatta la pavimentazione dell'autorimessa.

Il rilievo in situ è stato raffrontato con la planimetria catastale nonché con la consistenza catastale rilevata dalle visure storiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1974 al 14/06/1974		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 14/06/1974 al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 18/11/1975 al 18/11/1975		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 17/12/2010 al 14/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq

Rendita € 61,97
Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità Immobiliare dal:

- 05/09/2003 Variazione nel Classamento del 14/06/1974 PRATICA n. 825738 in atti dal 05/09/2003 Variazione di Classamento (n.46041.1/1974).
- 18/09/2003 Variazione Toponomastica del 14/06/1974 Pratica n. 864398 in atti dal 18/09/2003 Variazione di Toponomastica (n. 46037.1/1974).
- 21/12/2006 Variazione Toponomastica del 21/12/202006 Pratica n. RM1046123 in atti dal 21/12/2006 Variazione di Toponomastica (n. 141118.1/2006).
- 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	67	63	7	C6	2	12 mq.	14 mq	61,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

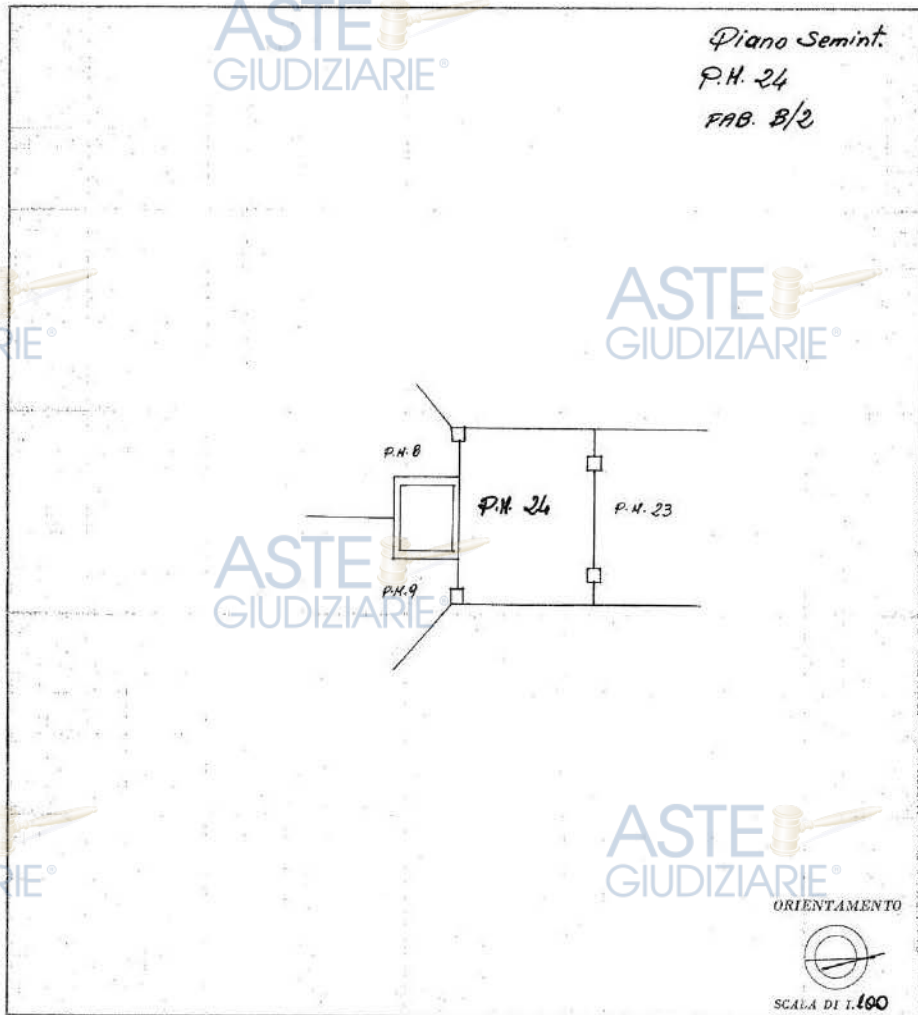
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1934, N. 515)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RomaVia dei Bramontieri

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°Compilata dal E. Ly. Franco
(Fidato, o l'esperto del tecnico)Iscritto all'Albo de Albanesi
della Provincia di RomaDATA 6-6-74Firma: [Signature]

STATO CONSERVATIVO

Normale.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti e posti auto. Pertanto le parti comuni dell'edificio generalmente riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le

fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc., come sancito dal Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile, articolo sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

In specie le parti comuni sono elencate all'Art. 3 "Proprietà comuni" del Regolamento di Condominio delle Palazzine A2 e B2 depositato in data 19/12/2007 al Repertorio n. 77802 Raccolta n. 17816 Notaio Antonio Mosca in Roma e registrato a Roma 2 il 03/01/2008 al n. 20 Serie 1T.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto in autorimessa condominiale sita la piani 1S.

L'autorimessa è perimetrata da pareti in c.a. e presenta solaio di copertura sempre in struttura di c.a..

All'interno sono presenti le pilastriature portanti della palazzina.

La pavimentazione è in cemento industriale con perimetrazione dei singoli stalli eseguita con verniciatura bianca e numerazione distintiva.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite rampa in pendenza ed è custodito da cancello ad apertura automatizzata.

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: 25/02/2016
- Scadenza contratto: 30/01/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra con contratto di locazione non opponibile. Pignoramento Trascritto a Roma il 14/08/2023.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Data stipula contratto: 01/02/2016

Registrazione contratto: 25/02/2016 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 5 Tuscolano al n. 001800 serie 3T.

Scadenza contratto: 30/01/2020

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale di accesso del custode giudiziario.

Contratto di locazione stipulato tra e la Sig.ra per la durata di anni quattro in data 01/02/2016 e sino al 30/01/2020, rinnovabile per altri quattro anni in caso di mancata comunicazione di

disdetta da parte del conduttore.

L'immobile è ricompreso nel contratto di locazione dell'appartamento pal.na B2 sc. B int. 6.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1975 al 20/12/2006		ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Franci	18/11/1975	204626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/11/1975	39109	28991
		Registrazione			
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazzocca	20/12/2006	37677	6430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007		Roma	20/12/2006	102207	171814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77836	17833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/01/2008	809	443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			

Dal 20/12/2007 al 17/12/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/2007	77848	17845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/01/2008	3468	1893
		Registrazione			
Dal 17/12/2010		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	17/12/2010	24792	9927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2011	767	614
		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 delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. Lo scrivente Esperto non ha ottenuto dalla Amministrazione del Condominio documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le specifiche in oggetto si allega alla presente perizia il Regolamento di Condominio che disciplina gli oneri ed i vincoli.

Per quanto allo stato di morosità dell'esecutato l'Amministrazione del Condominio interrogata in data 03/09/2025 ha fornito le informazioni contenute nella tabella allegata da cui risulta uno stato di morosità per l'immobile staggito pari a totali € 162,97.

SITUAZIONE DEBITORIA

	SALDO 2024	1-2-3 RATA 2025	LAVORI GARAGE	LAVORI GARAGE INTEGRATIVI	RATE VERSATE	TOTALE SCADUTO
A-A14	€ 105,68	689,43				€ 795,11
B2- A03	€ 1.316,11	474,91				€ 1791,02
B2- B01	€ 455,99	505,14			200,00	€ 761,13
B2- B05	€ 555,12	479,78			300,00	€ 734,90
B2- B06	€ 1623,00	730,47			253,63	€ 2099,84
PA- A30	€ 96,98	57,54	€ 2914,72	€ 489,98		€ 3559,22
PA- A37	€ 142,70	56,70	€ 2872,15	€ 482,84		€ 3554,39
PA- B20	€ 119,42	53,04	€ 1652,42		€ 1652,42	€ 172,46
PA- B24	€ 124,70	56,49	€ 1760,02		€ 1760,02	€ 162,97
						€ 13.631,04

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3

Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terzo scala A del fabbricato A2, denominato interno 14. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso con ripostiglio; - soggiorno con loggia; - due camere di cui una con loggia; - un bagno; - cucina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 225.708,00

Bene N°1: Appartamento situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno Municipio X. Viale dei Promontori n.40.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terzo del fabbricato A2, individuato con l'interno 14.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso con ripostiglio;
- soggiorno con balcone;
- due camere di cui una con loggia;
- un bagno;
- cucina.

L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Categoria A2.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

3) Agenzie immobiliari immobile non locato ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 1800 e 2700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 12,3;

Valore medio di vendita €(mq. 2.250,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 10,55.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma.

Abitazioni in stabili 2^ fascia valore minimo 1.497,00 €/mq. medio 1.782,00 €/mq massimo 2.067,00 €/mq..

3) Valore di riferimento Agenzie immobiliari: siti di annunci immobiliari di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima.

IMMOBILIARE.IT

- trilocale P.T. mq.75,00 € 179.000,00 / 75,00 mq = 2.386,00 €/mq;

- bilocale 1° P. mq. 72,00 € 159.000,00 / 72,00 mq = 2.208,00 €/mq;

- trilocale 2° P. mq. 80,00 € 185.000,00 / 80,00 mq = 2.312,00 €/mq.

- bilocale 1° P. mq. 65,00 € 179.000,00 / 65,00 mq. = 2.753,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 2.400,00, considerando la percentuale di contrattazione normalmente incidente sul valore d'offerta delle agenzie immobiliari sarà

€/mq. 2.400,00 x 0,90 = €/mq. 2.160,00.

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. $(2.250,00 + 1.782,00 + 2.160,00) / 3$ = €/mq. 2.060,00 in c.t. €/mq. 2.100,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

107,48 mq x 2.100,00 €/mq = € 225.708,00.

Da tale valore va decurtato lo stato d'uso generale valutato in percentuale nonché la spesa necessaria alla regolarizzazione dell'appartamento mediante SCIA in sanatoria pari a circa € 5.300,00.

Dal suddetto valore, essendo l'immobile in esame oggetto di contratto di locazione opponibile applica una decurtazione pari al 15% del valore stimato.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.

Detta decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3	107,48 mq	2.100,00 €/mq	€ 225.708,00	100,00%	€ 225.708,00
Valore di stima:					€ 225.708,00

Valore di stima: € 225.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia (SCIA)	5300,00	€
Immobile locato con contratto opponibile	20,00	%

Valore finale di stima: € 150.433,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T

Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala A del fabbricato B2, denominato interno 3. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, corridoio; - soggiorno; - due camere; - un bagno; - cucina. - agio su area esterna pavimentata ad uso esclusivo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 196.875,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso ad determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 3) Agenzie immobiliari immobile non locato ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 1800 e 2700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 12,3;

Valore medio di vendita €(mq. 2.250,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 10,55.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma.

Abitazioni in stabili 2^ fascia valore minimo 1.497,00 €/mq. medio 1.782,00 €/mq massimo 2.067,00 €/mq..

3) Valore di riferimento Agenzie immobiliari: siti di annunci immobiliari di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima.

IMMOBILIARE.IT

- trilocale P.T. mq.75,00 € 179.000,00 / 75,00 mq = 2.386,00 €/mq;

- bilocale 1° P. mq. 72,00 € 159.000,00 / 72,00 mq = 2.208,00 €/mq;

- trilocale 2° P. mq. 80,00 € 185.000,00 / 80,00 mq = 2.312,00 €/mq.

- bilocale 1° P. mq. 65,00 € 179.000,00 / 65,00 mq. = 2.753,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 2.400,00, considerando la percentuale di contrattazione normalmente incidente sul valore d'offerta delle agenzie immobiliari sarà
€/mq. 2.400,00 x 0,90 = €/mq. 2.160,00.

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. (2.250,00 + 1.782,00 + 2.160,00) / 3
= €/mq. 2.060,00 in c.t. €/mq. 2.100,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:
Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio
93,75 mq x 2.100,00 €/mq = € 196.875,00.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.
Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T	93,75 mq	2.100,00 €/mq	€ 196.875,00	100,00%	€ 196.875,00
Valore di stima:					€ 196.875,00

Valore di stima: € 196.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	22,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€

Valore finale di stima: € 135.012,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T
Appartamento A/2. L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in

laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala B del fabbricato B2, denominato interno 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegno; - soggiorno; - una camera; - un bagno; - cucina. - agio esterno pavimentato ad uso esclusivo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 188.370,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

3) Agenzie immobiliari immobile non locato ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 1800 e 2700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 12,3;

Valore medio di vendita €(mq. 2.250,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 10,55.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma.

Abitazioni in stabili 2^ fascia valore minimo 1.497,00 €/mq. medio 1.782,00 €/mq massimo 2.067,00 €/mq..

3) Valore di riferimento Agenzie immobiliari: siti di annunci immobiliari di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima.

IMMOBILIARE.IT

- trilocale P.T. mq.75,00 € 179.000,00 / 75,00 mq = 2.386,00 €/mq;
- bilocale 1° P. mq. 72,00 € 159.000,00 / 72,00 mq = 2.208,00 €/mq;
- trilocale 2° P. mq. 80,00 € 185.000,00 / 80,00 mq = 2.312,00 €/mq.
- bilocale 1° P. mq. 65,00 € 179.000,00 / 65,00 mq. = 2.753,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 2.400,00, considerando la percentuale di contrattazione normalmente incidente sul valore d'offerta delle agenzie immobiliari sarà
€/mq. 2.400,00 x 0,90 = €/mq. 2.160,00.

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. (2.250,00 + 1.782,00 + 2.160,00) / 3 = €/mq. 2.060,00 in c.t. €/mq. 2.100,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:
Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio
87,70 mq x 2.100,00 €/mq = € 188.370,00.

Da tale valore va decurtato lo stato d'uso generale valutato in percentuale nonché la spesa necessaria alla regolarizzazione dell'appartamento mediante CILA in sanatoria pari a circa € 4.300,00.
A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.
Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T	89,70 mq	2.100,00 €/mq	€ 188.370,00	100,00%	€ 188.370,00
Valore di stima:					€ 188.370,00

Valore di stima: € 188.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia CILA	4300,00	€

Valore finale di stima: € 163.349,30

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1

Appartamento A/2. L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 6. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso con ripostiglio; - soggiorno open-space con cucina e loggia; - due camere di cui una con loggia; - due bagni; - un vano non abitabile ad uso vario. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 250.278,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 3) Agenzie immobiliari immobile non locato ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 1800 e 2700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 12,3;

Valore medio di vendita €(mq. 2.250,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 10,55.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma.

Abitazioni in stabili 2^ fascia valore minimo 1.497,00 €/mq. medio 1.782,00 €/mq massimo 2.067,00 €/mq..

3) Valore di riferimento Agenzie immobiliari: siti di annunci immobiliari di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima.

IMMOBILIARE.IT

- trilocale P.T. mq.75,00 € 179.000,00 / 75,00 mq = 2.386,00 €/mq;

- bilocale 1° P. mq. 72,00 € 159.000,00 / 72,00 mq = 2.208,00 €/mq;

- trilocale 2° P. mq. 80,00 € 185.000,00 / 80,00 mq = 2.312,00 €/mq.

- bilocale 1° P. mq. 65,00 € 179.000,00 / 65,00 mq. = 2.753,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 2.400,00, considerando la percentuale di contrattazione normalmente incidente sul valore d'offerta delle agenzie immobiliari sarà €/mq. 2.400,00 x 0,90 = €/mq. 2.160,00.

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. (2.250,00 + 1.782,00 + 2.160,00) / 3 = €/mq. 2.060,00 in c.t. €/mq. 2.100,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

119,18 mq x 2.100,00 €/mq = € 250.278,00.

Da tale valore va decurtato lo stato d'uso generale valutato in percentuale nonché la spesa necessaria alla regolarizzazione dell'appartamento mediante CILA in sanatoria pari a circa € 4.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.

Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1	119,18 mq	2.100,00 €/mq	€ 250.278,00	100,00%	€ 250.278,00
				Valore di stima:	€ 250.278,00

Valore di stima: € 250.278,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Spese per regolarizzazione edilizia (CILA)	4300,00	€

Valore finale di stima: € 218.447,42

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1

Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 5. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegno; - due camere con loggia e di cui una con ripostiglio; - un bagno; - cucina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 169.050,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

3) Agenzie immobiliari immobile non locato ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 1800 e 2700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 12,3;

Valore medio di vendita €(mq. 2.250,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 10,55.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma.

Abitazioni in stabili 2^ fascia valore minimo 1.497,00 €/mq. medio 1.782,00 €/mq massimo 2.067,00 €/mq..

3) Valore di riferimento Agenzie immobiliari: siti di annunci immobiliari di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima.

IMMOBILIARE.IT

- trilocale P.T. mq.75,00 € 179.000,00 / 75,00 mq = 2.386,00 €/mq;

- bilocale 1° P. mq. 72,00 € 159.000,00 / 72,00 mq = 2.208,00 €/mq;

- trilocale 2° P. mq. 80,00 € 185.000,00 / 80,00 mq = 2.312,00 €/mq.

- bilocale 1° P. mq. 65,00 € 179.000,00 / 65,00 mq = 2.753,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 2.400,00, considerando la percentuale di contrattazione normalmente incidente sul valore d'offerta delle agenzie immobiliari sarà

€/mq. 2.400,00 x 0,90 = €/mq. 2.160,00.

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. (2.250,00 + 1.782,00 + 2.160,00) / 3 = €/mq. 2.060,00 in c.t. €/mq. 2.100,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

80,50, mq x 2.100,00 €/mq = € 169,050,00.

Da tale valore va decurtato lo stato d'uso generale valutato in percentuale nonchè la spesa necessaria alla regolarizzazione dell'appartamento mediante SCIA in sanatoria pari a circa € 5.300,00.

Dal suddetto valore, essdo l'immobile in esame oggetto di contratto di locazione opponibile applica una decurtazione pari al 15% del valore stimato. o

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.

Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1	80,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 169.050,00	100,00%	€ 169.050,00
Valore di stima:					€ 169.050,00

Valore di stima: € 169.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Immobile locato con contratto opponibile	20,00	%

Valore finale di stima: € 116.610,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1
Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.800,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito come sopra descritto.
Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità, è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.
Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
3) Agenzie immobiliari immobili non locati in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
1) Valore di riferimento OMI:
La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:
Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: posti auto coperti.

Valori per:

- posti auto coperti in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 800,00 e 1.100,00; valori di locazione tra (€/mq x mese) 4,8 e 8,8;

Valore medio di vendita €/mq. 950,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 6,8.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Ostia (Rm.).

Posti auto coperti valore minimo 649,00 €/mq. medio 811,00 €/mq massimo 973,00 €/mq..

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari:

TOSCANO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 16,00 € 27.000,00 / 16,00 mq = 1.687,0 €/mq;

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 10.000,00 / 12,00 mq = 830,00 €/mq;

COLOSSEO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 12.000,00 / 10,00 mq = 1.200,00 €/mq.

TECNOCASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 9,00 € 9.000,00 / 9,00 mq = 1.000,00 €/mq.

TROVACASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 12.000,00 / 12,00 mq = 1.000,00 €/mq.

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 10.000,00 / 10,00 mq = 1.000,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 1.120,00. Considerano la percentuale di decremento del 10% normalmente applicata alle offerte delle agenzie immobiliari sarà in c.t. €/mq. $1.120,00 \times 0,90 =$ €/mq. 1.000,00

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. $(950,00 + 811,00 + 1.000,00) / 3 =$ €/mq. 920,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

mq. 15,00 x 920,00 €/mq = € 13.800,00.

Dal suddetto valore, essdo l'immobile in esame oggetto di contratto di locazione opponibile si applica una decurtazione pari al 15% del valore stimato.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.

Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74,	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00

edificio A2, interno 30, piano S1					
Valore di stima:					€ 13.800,00

Valore di stima: € 13.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Immobile locato con contratto opponibile	15,00	%

Valore finale di stima: € 10.350,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1
 Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.880,00
 Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito come sopra descritto.
 Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità, è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.
 Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
 - 1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 3) Agenzie immobiliari immobili non locati in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
 1) Valore di riferimento OMI:
 La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:
 Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: Roma
 Comune: Roma
 Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante
 Codice di zona: E186
 Microzona 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia: posti auto coperti.
 Valori per:
 - posti auto coperti in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 800,00 e 1.100,00; valori di locazione

tra (€/mq x mese) 4,8 e 8,8;
Valore medio di vendita €/mq. 950,00.
Valore medio di locazione €/mq. x mese 6,8.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Ostia (Rm.).

Posti auto coperti valore minimo 649,00 €/mq. medio 811,00 €/mq massimo 973,00 €/mq..

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari:

TOSCANO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 16,00 € 27.000,00 / 16,00 mq = 1.687,0 €/mq;

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 10.000,00 / 12,00 mq = 830,00 €/mq;

COLOSSEO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 12.000,00 / 10,00 mq = 1.200,00 €/mq.

TECNOCASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 9,00 € 9.000,00 / 9,00 mq = 1.000,00 €/mq.

TROVACASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 12.000,00 / 12,00 mq = 1.000,00 €/mq.

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 10.000,00 / 10,00 mq = 1.000,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 1.120,00. Considerano la percentuale di decremento del 10% normalmente applicata alle offerte delle agenzie immobiliari sarà in c.t. €/mq. $1.120,00 \times 0,90 =$ €/mq. 1.000,00

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. $(950,00 + 811,00 + 1.000,00) / 3 =$ €/mq. 920,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

mq. 14,00 x 920,00 €/mq = € 12.880,00.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.

Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.880,00
Valore di stima:					€ 12.880,00

Valore di stima: € 12.880,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 11.592,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1
Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico
Viale dei Promontori 42.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.040,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito come sopra descritto.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità, è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 3) Agenzie immobiliari immobili non locati in posizione prossima a quella del bene
oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: posti auto coperti.

Valori per:

- posti auto coperti in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 800,00 e 1.100,00; valori di locazione tra (€/mq x mese) 4,8 e 8,8;

Valore medio di vendita €/mq. 950,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 6,8.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Ostia (Rm.).

Posti auto coperti valore minimo 649,00 €/mq. medio 811,00 €/mq massimo 973,00 €/mq..

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari:

TOSCANO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 16,00 € 27.000,00 / 16,00 mq = 1.687,0 €/mq;

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 10.000,00 / 12,00 mq = 830,00 €/mq;

COLOSSEO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 12.000,00 / 10,00 mq = 1.200,00 €/mq.

TECNOCASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 9,00 € 9.000,00 / 9,00 mq = 1.000,00 €/mq.

TROVACASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 12.000,00 / 12,00 mq = 1.000,00 €/mq.

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 10.000,00 / 10,00 mq = 1.000,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 1.120,00. Considerano la percentuale di decremento del 10% normalmente applicata alle offerte delle agenzie immobiliari sarà in c.t. €/mq. $1.120,00 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq. } 1.000,00$

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. $(950,00 + 811,00 + 1.000,00) / 3 = \text{€}/\text{mq. } 920,00$ che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

mq. $12,00 \times 920,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.040,00$.

Dal suddetto valore, essendo l'immobile in esame oggetto di contratto di locazione opponibile si applica una decurtazione pari al 15% del valore stimato.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.

Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1	12,00 mq	920,00 €/mq	€ 11.040,00	100,00%	€ 11.040,00
Valore di stima:					€ 11.040,00

Valore di stima: € 11.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%
Difficoltà di manovra	2,00	%
Immobile locato con contratto opponibile	15,00	%

Valore finale di stima: € 8.169,60

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1
Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.880,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito come sopra descritto.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità, è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 2) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 3) Agenzie immobiliari immobili non locati in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

1) Valore di riferimento OMI:

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA/Levante

Codice di zona: E186

Microzona 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: posti auto coperti.

Valori per:

- posti auto coperti in stato normale: valori di mercato tra (€/mq) 800,00 e 1.100,00; valori di locazione tra (€/mq x mese) 4,8 e 8,8;

Valore medio di vendita €/mq. 950,00.

Valore medio di locazione €/mq. x mese 6,8.

2) Valore di riferimento B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Ostia (Rm.).

Posti auto coperti valore minimo 649,00 €/mq. medio 811,00 €/mq massimo 973,00 €/mq.

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari:

TOSCANO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 16,00 € 27.000,00 / 16,00 mq = 1.687,0 €/mq;

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 10.000,00 / 12,00 mq = 830,00 €/mq;

COLOSSEO

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 12.000,00 / 10,00 mq = 1.200,00 €/mq.

TECNOCASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 9,00 € 9.000,00 / 9,00 mq = 1.000,00 €/mq.

TROVACASA

- Posto auto coperto paragonabile mq. 12,00 € 12.000,00 / 12,00 mq = 1.000,00 €/mq.

- Posto auto coperto paragonabile mq. 10,00 € 10.000,00 / 10,00 mq = 1.000,00 €/mq.

Valore medio di offerta €/mq. 1.120,00. Considerano la percentuale di decremento del 10% normalmente applicata alle offerte delle agenzie immobiliari sarà in c.t. €/mq. $1.120,00 \times 0,90 = \text{€/mq. } 1.000,00$

Infine eseguendo la media mediata dei valori ricavati si otterrà €/mq. $(950,00 + 811,00 + 1.000,00) / 3 = \text{€/mq. } 920,00$ che rappresenta il più probabile valore di mercato unitario del bene staggito.

Da cui il valore di mercato VM applicato alla superficie convenzionale dell'immobile sarà:
Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio
mq. 14,00 x 920,00 €/mq = € 12.880,00.

A garanzia di vizi occulti, viene inoltre decurtato un importo pari al 8% del valore di stima.
Dette decurtazione vengono contabilizzate nell'apposito paragrafo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Posto auto Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.880,00
Valore di stima:					€ 12.880,00

Valore di stima: € 12.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Difficoltà di manovra	2,00	%

Valore finale di stima: € 11.334,40

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 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter

(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia Certificati abitabilità
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratti locazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamenti condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievi stato attuale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievi fotografici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia Privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3

Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terzo scala A del fabbricato A2, denominato interno 14. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso con ripostiglio; - soggiorno con loggia; - due camere di cui una con loggia; - un bagno; - cucina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 150.433,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T

Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala A del fabbricato B2, denominato interno 3. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso,

corridoio; - soggiorno; - due camere; - un bagno; - cucina. - agio su area esterna pavimentata ad uso esclusivo Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 135.012,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T

Appartamento A/2. L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala B del fabbricato B2, denominato interno 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegno; - soggiorno; - una camera; - un bagno; - cucina. - agio esterno pavimentato ad uso esclusivo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d)

beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 163.349,30

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1

Appartamento A/2. L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 6. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso con ripostiglio; - soggiorno open-space con cucina e loggia; - due camere di cui una con loggia; - due bagni; - un vano non abitabile ad uso vario. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 218.447,42

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1

Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo

scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 5. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegno; - due camere con loggia e di cui una con ripostiglio; - un bagno; - cucina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 116.610,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1. Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 10.350,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1
Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 11.592,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1
Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 8.169,60

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1
Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale Art.44., Art.45. Tessuti della Città consolidata, Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Prezzo base d'asta: € 11.334,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.433,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 14, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	107,48 mq
Descrizione:	Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terzo scala A del fabbricato A2, denominato interno 14. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso con ripostiglio; - soggiorno con loggia; - due camere di cui una con loggia; - un bagno; - cucina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.012,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	93,75 mq
Stato conservativo:	L'intero appartamento si presenta in pessimo stao manutentivo e necessita di integrale manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala A del fabbricato B2, denominato interno 3. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, corridoio; - soggiorno; - due camere; - un bagno; - cucina. - agio su area esterna pavimentata ad uso esclusivo Per un'illustrazione più		

	esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.349,30

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 22, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	89,70 mq
Descrizione:	Appartamento A/2. L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra scala B del fabbricato B2, denominato interno 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegno; - soggiorno; - una camera; - un bagno; - cucina. - agio esterno pavimentato ad uso esclusivo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.447,42

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 27, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	119,18 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato oggetto nel tempo di modifiche interne che hanno portata alla creazione di ambienti open-space. Generalmente si presenta in buone condizioni manutentive e non necessitante di interventi urgenti ma di puntuali opere di manutenzione ordinaria. I serramenti esterni che sono in legno necessitano di interventi manutentivi essendo lo stato d'uso mediocre.		

Descrizione:	Appartamento A/2. L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 6. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso con ripostiglio; - soggiorno open-space con cucina e loggia; - due camere di cui una con loggia; - due bagni; - un vano non abitabile ad uso vario. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.
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 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.610,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 26, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	80,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta generalmente in buono stato manutentivo non necessitante di interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento A/2 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente ad Ostia, all'interno del Municipio X. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra Viale dei Promontori, Via Capo Spartivento, Via Alessandro Piola Caselli e Via Raffaele de Cosa. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 40 di Viale dei Promontori e si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in normale stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo scala B del fabbricato B2, denominato interno 5. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegno; - due camere con loggia e di cui una con ripostiglio; - un bagno; - cucina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato, di cui vedasi relativi allegati.		
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: € 10.350,00

Bene N° 6 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, edificio A2, interno 30, piano S1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 530, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.		
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: € 11.592,00

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 230, Sub. 537, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica Via Raffaele De Cosa 74.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.169,60

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 59, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Normale.		

Descrizione:	Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.
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 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.334,40

Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 67, Sub. 63, Zc. 7, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Normale.		
Descrizione:	Posto auto in autorimessa condominiale al primo piano interrato con accesso tramite rampa dal pubblico Viale dei Promontori 42.		
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		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO A2, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77841
N° raccolta: 17838
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/08/2023
Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515
A favore di
Contro

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA A, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77841
N° raccolta: 17838
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/08/2023
Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515
A favore di
Contro

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALAB, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 40, EDIFICIO B2, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE RAFFAELE DE COSA 74, EDIFICIO A2, INTERNO 30, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 814 - Reg. part. 161

Importo: € 29.482.640,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.741.320,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro



BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE RAFFAELE DE COSA 74, SCALA A2,
INTERNO 37, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77841
N° raccolta: 17838
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/08/2023
Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515
A favore di
Contro

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 42, EDIFICIO B2,
INTERNO 20, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77841
N° raccolta: 17838
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 815 - Reg. part. 162
Importo: € 19.693.796,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.846.898,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 77842
N° raccolta: 17839
Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/08/2023
Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515
A favore di
Contro

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 42, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 814 - Reg. part. 161
Importo: € 29.482.640,00
A favore di Banca Popolare di Novara SpA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.741.320,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77841

N° raccolta: 17838

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 07/01/2008

Reg. gen. 815 - Reg. part. 162

Importo: € 19.693.796,00

A favore di Banca Popolare di Novara SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.846.898,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca

Data: 20/12/2007

N° repertorio: 77842

N° raccolta: 17839

Note: Documenti successivi correlati come da Certificazione Notarile in atti.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/08/2023

Reg. gen. 106372 - Reg. part. 78515

A favore di

Contro