

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 959/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 959/2023 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 180.285,00</b> .....	20

In data 28/08/24, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 5, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 13, interno 2, piano Terra

## DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni 2000 con struttura in calcestruzzo armato, a 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, dotato di ascensore.

Lo stabile si trova nel quartiere Giardinetti, in una zona periferica al di fuori del Raccordo anulare lungo la direttrice est Via Casilina, in una zona di ex borgata, con abitazioni di tipo non intensivo, piccoli edifici con aree cortilizie esterne. L'immobile è stato costruito recentemente e risulta più moderno del contesto.

Il compendio è composto come segue:

1. Appartamento attico al piano terzo: ingresso con soggiorno e angolo cottura, camera, servizi e disimpegno, con un grande terrazzo su tre lati, su uno dei quali (quello ad Est) è stata realizzata una serra bioclimatica;
2. Al piano interrato vi sono la cantina n.2, la n.3;
3. al piano pilotis il posto auto coperto n.2.

All'appartamento ed alle cantine si accede tramite il vano scale direttamente dal portone su Via Bartolomeo Bulgari 11, mentre al posto auto si accede da un diverso cancello carrabile con apertura motorizzata, da Via Bulgari 13.

La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco tintecciato, con vano scale con fasce finestrate verticali, prospetti non modulari con balconi dotati di ringhiere metalliche.

La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali).

La viabilità è di carattere periferico e scarsamente trafficata. E' collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, e con la linea metropolitana C, fermata Giardinetti a meno di 1 km. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

Il sopralluogo è avvenuto in data 22/01/2025, dopo un primo accesso negativo il 20/11/2024.

La cantina int.3 è stata visionata e misurata solo dall'esterno.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 5, piano 3

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 13, interno 2, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile del Notaio Nicolò Tiecco in Perugia è del 12/09/2023 ed è stata depositata in data 02/10/2023.

Nella relazione le due cantine (catastalmente C/2) sono erroneamente definite negozi (C/1).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Le unità confinano, a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con:

APPARTAMENTO int.5: dapprima vano scala condominiale, poi stacco su cortile condominiale su tre lati, infine e per chiudere, di nuovo il vano scale condominiale.

CANTINA int.2: dapprima cantina int.3, poi corridoio di accesso condominiale, quindi la cantina int.1, poi il terrapieno, infine e per chiudere, di nuovo la cantina int.3.

CANTINA int.3: dapprima altra unità immobiliare sub.1 bene comune, poi corridoio di accesso condominiale, quindi la cantina int.2, poi il terrapieno, infine e per chiudere, di nuovo il lavatoio.

POSTO AUTO N.2: dapprima il cortile condominiale, poi il vano scale comune, quindi altro posto auto sub.9, poi area di manovra comune, poi altro posto auto sub.7, infine, e per chiudere, di nuovo il cortile condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	3
serra bioclimatica	15,00 mq	16,00 mq	0,8	12,80 mq	2,55 m	3
Terrazza	90,00 mq	90,00 mq	0,25	22,50 mq	0,00 m	3
Cantina int.2	5,70 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,55 m	S1
Cantina int.3	6,50 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	2,55 m	S1
Posto auto int.2	25,50 mq	25,50 mq	0,5	12,75 mq	2,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,05 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>106,05 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure della cantina int.3 sono state prese attraverso le grate poichè non è stato possibile entrarvi. Si segnala che la superficie assentita per l'appartamento, in assenza di atto d'obbligo integrativo (vedi paragrafo edilizia), è da ritenersi si soli 25 mq a destinazione d'uso soffitta, oltre al terrazzo. In questo caso, la superficie convenzionale passa da 106,05 mq a 53,25 mq, dovendo ridimensionare i valori convenzionali dell'appartamento (che cambia sia nella destinazione e superficie), del terrazzo (che ingloba i valori del residuo di appartamento e della serra non realizzabile) e della serra (che sparisce) come segue:

1. cantina P3: 25 mq Lorda => 5 mq convenzionali
2. terrazza P3: (90+25+15)= 130 mq lordi => 32,5 mq convenzionali

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2005 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 27 mq Rendita € 79,48 Piano Terra
Dal 13/05/2005 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 46 mq Rendita € 116,41 Piano 3
Dal 13/05/2005 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano Terra
Dal 06/12/2006 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 46 mq Rendita € 116,41 Piano 3
Dal 06/12/2006 al 30/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano Terra
Dal 23/06/2011 al 30/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 348,61 Piano 3
Dal 28/03/2012 al 30/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6

		Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Rendita € 17,66 Piano S1
Dal 28/03/2012 al 30/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21), Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Rendita € 20,61 Piano S1
Dal 30/07/2013 al 19/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 348,61 Piano 3
Dal 30/07/2013 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 17,66 Piano S1
Dal 30/07/2013 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano Terra
Dal 30/07/2013 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21), Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 20,61 Piano S1
Dal 19/01/2017 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 348,61 Piano 3

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1025	2044	501	6	A2	5	2,5 vani	64 mq	348,61 €	3	
	1025	2044	8	6	C6	11	27 mq		93,43 €	Terra	

1025	2044	503 (ex 18 e 19)	6	C2	7	6 mq	7 mq	17,66 €	S1	
1025	2044	504 (ex 20 e 21)	6	C2	7	7 mq	8 mq	20,61 €	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale degli immobili è conforme con lo stato di fatto.

Non è però conforme al titolo edilizio la planimetria di impianto dell'appartamento del 2005, ex sub.16 (ora sub.501), poichè è stata modificata la sagoma ed ampliata la superficie da 25 mq a 46 mq.

Si veda per i dettagli il paragrafo edilizia.

Gli immobili sono così identificati in forza di:

TUTTI GLI IMMOBILI:

1. COSTITUZIONE del 13/05/2005 Pratica n.RM0357539 in atti dal 13/05/2005;
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

APPARTAMENTO INT.5:

1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/06/2011 Pratica n.RM0765714 in atti dal 23/06/2011 SOFFITTA-ABITAZIONE (n. 69749.1/2011), da sub.16 a sub.501;
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2012 Pratica n.RM0719848 in atti dal 23/06/2012.

POSTO AUTO INT.2:

1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2005 Pratica n.RM0358624 in atti dal 13/05/2005.

CANTINE INT.2 E 3:

1. VARIAZIONE del 28/03/2012 Pratica n.RM0348788 in atti dal 28/03/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, DIVISIONE E DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA C6 A C2;
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2013 Pratica n. RM0254372 in atti dal 28/03/2013.

Le planimetrie catastali sono allegate alla relazione.

### PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare, oltre a quelle riportate nei singoli paragrafi.

### PATTI

Non sono stati rinvenuti patti, oltre al contratto di affitto di cui si parlerà nel paragrafo dedicato.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

### PARTI COMUNI

Non sono state rinvenute parti comuni oltre a quelle presenti nel regolamento di condominio allegato, cui si rimanda per questioni di brevità.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio occupa porzioni di piani terzo, terra ed interrato di un edificio a 4 piani fuori terra, compreso piano pilotis ed oltre piano interrato. Il tutto dotato di ascensore.

L'immobile è stato costruito negli anni 2000 con struttura in calcestruzzo armato e solai in laterocemento, tamponature esterne ed interne in laterizio. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato. I prospetti sono moderni, con balconi curvi dotati di ringhiere metalliche tubolari.

La copertura corrispondente al tetto dell'appartamento in oggetto è a doppia falda in laterocemento, oltre al lastrico di proprietà che funge da copertura dell'intero immobile.

L'appartamento ha tripla esposizione a est, ovest e sud, e vi si accede tramite il vano scale, direttamente da Via Bulgari. L'altezza interna è di 285 cm, nella porzione controsoffittata del soggiorno con angolo cottura, mentre in camera e nel bagno è scoperta la falda che sale da 2,75 m (sulla parete ovest) fino a 3,2 m sulla parete interna.

L'interno dell'appartamento è con pareti rasate e tinteggiate, tranne che in cucina e nel bagno dove vi sono ceramiche, mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres 60x60 cm.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e grate antintrusione. Sono dotate di sistema oscurante tramite avvolgibili in plastica con cassonetto interno. Le porte sono in legno tamburato finitura noce chiaro.

Il terrazzo esterno, che corre sui tre lati dell'abitazione, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca, una grande fascia marcapiano e delle colonne circolari che sorreggono il solaio sporgente della copertura. Sono state installate pergotende sulla porzione ovest e sud, mentre sulla porzione est è stata realizzata una serra bioclimatica con struttura metallica, e infissi di alluminio con vetrocamera, dotata di pavimentazione in gres.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia sul balcone che fornisce anche l'acqua calda; i terminali sono in alluminio. L'appartamento è dotato di condizionamento, con impianto dual-split, posizionati in camera da letto e nel soggiorno.

Sono presenti anche: l'impianto del gas, elettrico, idro-sanitario, citofonico, telefonico, televisivo.

Tutti gli impianti sono in normale stato d'uso, il quadro elettrico è a norma. Non sono state fornite le Dichiarazioni di conformità.

Il posto auto, al piano terra, è coperto ma all'aperto, con pavimentazione in ceramica e dove è stato realizzato un controsoffitto a pannelli isolanti per coibentare i solai degli appartamenti del primo piano.

Le due cantine al piano interrato hanno pavimentazione in battuto di cemento, pareti realizzate con blocchetti di cemento e sono a ridosso con il terrapieno quindi una parete è in CLS gettato in opera. I solai sono in predalle.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, il posto auto e la cantina int.2 risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile. La cantina int.3 è nella disponibilità del debitore, poiché non compresa nel contratto.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2022
- Scadenza contratto: 15/02/2025
- Rilascio: 15/02/2027

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il contratto, opponibile, è stato registrato il 17/02/2022 con il n. serie.

E' stato rinnovato automaticamente alla prima scadenza del 15/02/2025 per ulteriori 2 anni fino al 15/02/2027, senza possibilità di ulteriori rinnovi automatici, salvo autorizzazione del G.E. ex art. 560 c.2 c.p.c..

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 750,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1998 al 06/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto (Allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Perrotta	28/05/1998	62785	19280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Roma 1	11/06/1998	33836	23332
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Agenzia delle Entrate Roma 1	17/06/1998	25121	1V	
Dal 06/12/2006 al 30/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto (visionato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi La Gioia	06/12/2006	75133	17114
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Roma 1	19/12/2006	170744	101517
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Agenzia delle Entrate Roma 5	08/12/2006	17615	1T	
Dal 30/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto (allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Maria Becchetti	30/07/2013	24615	11537
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Roma 1	02/08/2013	79396	59455
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Agenzia delle Entrate	02/08/2013	16610	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 02/08/2013  
Reg. gen. 79398 - Reg. part. 11544  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Alfredo Maria Becchetti  
Data: 30/07/2013  
N° repertorio: 11544  
N° raccolta: 79398  
Note: A carico di tutti i beni.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Roma il 11/11/2021  
Reg. gen. 144186 - Reg. part. 27545  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 27/10/2016  
N° repertorio: 13102  
N° raccolta: 2011  
Note: A carico del solo appartamento sub.501.

#### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**  
Trascritto a Roma il 06/12/2005  
Reg. gen. 165642 - Reg. part. 95019  
Quota: 1/1  
Note: Note: A carico di tutti gli immobili, ma compare solo sulla visura del sub.8 e dei vecchi identificativi catastali (Sub.16, 18, 19, 20, 21).

• **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 04/03/2020  
Reg. gen. 25328 - Reg. part. 18122  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: A carico di tutti i beni.

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

Trascritto a Roma il 12/09/2023  
Reg. gen. 110026 - Reg. part. 81008  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: A carico di tutti gli immobili.

**Annotazioni a iscrizioni**

• **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Roma il 22/10/2008  
Reg. gen. 135999 - Reg. part. 25405  
Quota: 1/1  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.6426 del 2005, a favore di Monte Paschi di Siena Spa, contro  
A carico di tutti i beni.

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute si è appurato che gli oneri di cancellazione saranno anticipati dall'aggiudicatario e rimborsati in sede di riparto, ed ammontano a circa 325 Euro.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non sono state riportate:

1. quelle relative agli atti di provenienza, per le quali si rimanda al paragrafo dedicato;
2. quelle che sono state annotate di cancellazione totale;
3. gli atti d'obbligo che sono riportati nel paragrafo urbanistica.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nel programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dagli articoli 51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione.

Lo strumento attuativo in corso è il Printt residenziale del Municipio VIII n.7 Giardinetti-Torrenova (Municipio VI).

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n.36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato nelle tavole A e B come Paesaggio degli insediamenti urbani.

Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati:

1. atto d'obbligo a rogito del Notaio Carmine Andretta in data 15 ottobre 2003, rep.11041/4920, registrato il 31/10/2003 ai n.4575 serie 1, trascritto il 03/11/2003 ai nn.62422/95171, contro la, a favore del Comune di Roma, per il mantenimento delle superfici a verde, ed a parcheggio, delle destinazioni d'uso dei piani terra, interrato e sottotetto (Allegato);
2. atto d'obbligo integrativo a rogito del Notaio Carmine Andretta in data 30/03/2004, rep.12105/5709, registrato il 16/06/2004 e trascritto il 19/04/2004 ai nn.24975/38290 contro la, a favore del Comune di Roma, (Allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica, in data 05/12/24 con Visura e copia il 23/12/24 ed il 12/02/2025.

E' stata altresì presentata Domanda al Municipio 8 in data 4/01/2025.

Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Permesso di costruire n.717 del 17/06/2004, prot.37792 del 17/06/2004, con nuovi tipi prot.76536 del 11/12/2003 (Allegato con elaborati grafici);
2. Denuncia di Inizio Attività in data 16 novembre 2004 prot.81701 per ampliamento del seminterrato (citata sulla provenienza, e chiesta in copia al Municipio il 4/1/25 senza esito);
3. Denuncia di Inizio Attività in data 13/9/2010 prot.54.747, ai sensi dell'art.22, c.3, del D.P.R. 380 del 6/6/01 e della L.R. 16/4/09, n.13, per il cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione. I dati sono stati reperiti sull'atto di Provenienza, ma la risposta del Municipio del 12/02/2025 è stata "si precisa che al prot.54747 del 2010 non risultano collegate pratiche edilizie depositate presso questa Direzione Tecnica", pertanto è stata inoltrata nuova domanda al Dipartimento di Programmazione ed attuazione Urbanistica in data 12/02/2025;
4. Denuncia di Inizio Attività in data 6/3/12, prot.30.179 del 6 Municipio, ai sensi dell'art.3, c.1 lett."d", del D.P.R. 6/6/01 n.380, per il cambio di destinazione d'uso da boxes a cantine - lavatoio al piano interrato, con documentazione aggiuntiva prot.45333 del 10/04/2012 (Allegata, attualmente è il titolo per le cantine);
5. Denuncia di Inizio Attività in data 11/10/16, prot.154275, per la realizzazione di una serra bioclimatica (Allegato).
6. AEL per interventi di edilizia libera, per la realizzazione del pavimento della serra bioclimatica, PEC del 31/10/2016 (Allegata)

Alla data della presente relazione l'immobile è conforme all'ultimo titolo edilizio reperito, ovvero la DIA per la realizzazione della serra bioclimatica del 2012, ma non è stata ancora visionata la precedente DIA per il cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, prot.54.747 del 13/9/2010, chiesta al Dipartimento di Programmazione ed attuazione Urbanistica in data 12/02/2025.

Inoltre, la procedura è carente del dovuto atto d'obbligo che vada a modificare quelli già stipulati per i quali vi era l'obbligo di mantenimento delle destinazioni d'uso a servizi dell'immobile. In mancanza di atto d'obbligo modificativo, infatti, non possono essere considerati validi ne' il cambio di destinazione d'uso, ne' la realizzazione della serra bioclimatica.

Nel caso di assenza di Atto d'obbligo integrativo, quindi, non sarebbero conformi neanche la superficie e la sagoma dell'appartamento, oltre che la destinazione d'uso, perché il progetto depositato con il Permesso di Costruire del 2004 n.717, è per un locale servizi di 25 mq, e non per uno di 50 mq come è stato realizzato.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, ma si ritiene di poter affermare che siano rilasciabili le corrispondenti Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del DM 37/08, autorizzate per tutti gli immobili realizzati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008 (periodo di vigore della Legge 46/1990) in carenza di dichiarazione di conformità.

E' stato reperito l'AQE emesso dall'Ing. del 26/01/2017, che si allega, ed inoltre, sul contratto di locazione sono riportati i dati dell'APE rilasciato in data 12/11/2021 dall'Arch. Francesco Mangano, che colloca l'edificio in classe D.

E' presente una richiesta di SCIA per agibilità, della in data 27/02/2006, con il prot.QI/2006/14451, corrispondente all'immobile con destinazione d'uso deposito (Allegata).

Di tutto questo si terrà conto nella valutazione finale dell'immobile, poiché sarebbe necessario ripristinare anche i volumi, tramite demolizione delle pareti perimetrali, ricostruzione della sagoma, e demolizione della serra bioclimatica.

I costi resteranno a carico dell'aggiudicatario, e sono considerati in sede di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Regolamento di condominio depositato in atti del notaio Carmine Andretta di Roma con Verbale in data 29 novembre 2005, Repertorio n.16.215/8.819, trascritto a Roma 1 il 6 dicembre 2005 al n.95019/165642 di formalità.

Alla unità immobiliari corrispondono i seguenti millesimi:

APPARTAMENTO INT.5:

TAB.A: 127,33/1000

TAB.E: 191,76/1000

TAB.F: 188,42/1000

TAB.G: 201,35/1000

POSTO AUTO N.2:

TAB.A: 34,79/1000

TAB.D: 265,62/1000

CANTINE N.2/3:

TAB.A: 8,77/1000

TAB.B: 45,38/1000

TAB.C: 317,38/1000

Non è stato possibile identificare l'amministratore di condominio, pertanto non è possibile sapere se ci siano debiti in corso. Di questi, eventualmente, resteranno a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità, pari a circa 800,00 Euro, ai sensi dell'art.63 c.4 disp att. cc., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è scelto di unire tutti i beni in un unico lotto per convenienza commerciale, essendo i singoli poco appetibili singolarmente.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 5, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 13, interno 2, piano Terra

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni 2000 con struttura in calcestruzzo armato, a 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, dotato di ascensore. Lo stabile si trova nel quartiere Giardinetti, in una zona periferica al di fuori del Raccordo anulare lungo la direttrice est Via Casilina, in una zona di ex borgata, con abitazioni di tipo non intensivo, piccoli edifici con aree cortilizie esterne. L'immobile è stato costruito recentemente e risulta più moderno del contesto. Il compendio è composto come segue: 1. Appartamento attico al piano terzo: ingresso con soggiorno e angolo cottura, camera, servizi e disimpegno, con un grande terrazzo su tre lati, su uno dei quali (quello ad Est) è stata realizzata una serra bioclimatica; 2. Al piano interrato vi sono la cantina n.2, la n.3; 3. al piano pilotis il posto auto coperto n.2. All'appartamento ed alle cantine si accede tramite il vano scale direttamente dal portone su Via Bartolomeo Bulgari 11, mentre al posto auto si accede da un diverso cancello carrabile con apertura motorizzata, da Via Bulgari 13. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco tinteggiato, con vano scale con fasce finestrate verticali, prospetti non modulari con balconi dotati di ringhiere metalliche. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico e scarsamente trafficata. E' collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, e con la linea metropolitana C, fermata Giardinetti a meno di 1 km. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2

- Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

- Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6, Categoria C2

- Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21), Zc. 6, Categoria C2

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Dato lo stato dell'immobile, la recente costruzione e nonostante la posizione sfavorevole sul territorio, è stato utilizzato un valore medio/alto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 5, piano 3	106,05 mq	2.000,00 €/mq	€ 212.100,00	100,00%	€ 212.100,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 2, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 3, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 13, interno 2, piano Terra	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 212.100,00

Valore di stima: € 212.100,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato locativo	5,00	%

**Valore finale di stima: € 180.285,00**

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%;
2. dello stato locativo, che vede l'immobile non disponibile fino al mese di febbraio 2027.

Nel caso in cui non sia predisposto l'atto d'obbligo integrativo (vedi paragrafo edilizia), la superficie convenzionale da quotare, considerando l'appartamento come soffitta, diventa di 53,25 mq, ma anche il valore unitario deve calare, dal momento che il potere attrattivo dell'appartamento non autorizzato è inferiore, pertanto il valore dell'immobile autorizzato diventa:

$53,25 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = 95.850 \text{ Euro}$ .

A questo andranno sottratti i costi per il ripristino, stimabili in 18.000 Euro, per un totale di 77.850 Euro.

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 20/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c. - Arch. Molin Zan Francesca



## ELENCO ALLEGATI:

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria sub.8 (Aggiornamento al 29/10/2024)
2. N° 3 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.501 e 16 (Agg. al 29/10/2024)
3. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.503 (Aggiornamento al 29/10/2024)
4. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.504 (Aggiornamento al 29/10/2024)
5. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa part.2044 (Aggiornamento al 29/10/2024)
6. N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 13/05/2005)
7. N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/03/2012)
8. N° 1 Altri allegati - DOCFA realizzazione serra bioclimatica (Aggiornamento al 19/01/2017)
9. N° 1 Altri allegati - Formalità sub.8 (Aggiornamento al 22/11/2024)
10. N° 2 Altri allegati - Formalità sub.501 e 16 (Aggiornamento al 04/01/2025)
11. N° 3 Altri allegati - Formalità sub.18-19-503 (Aggiornamento al 04/01/2025)
12. N° 3 Altri allegati - Formalità sub.20-21-504 (Aggiornamento al 30/01/2025)
13. N° 1 Altri allegati - Atto d'acquisto terreno, Notaio Perrotta (Aggiornamento al 28/05/1988)
14. N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Becchetti (Aggiornamento al 30/07/2013)
15. N° 2 Altri allegati - Nota di altre Formalità (Aggiornamento al 04/01/2025)
16. N° 1 Altri allegati - Formalità part.661 (Aggiornamento al 29/01/2025)
17. N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 29/11/2005)
18. N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 12/02/2022)
19. N° 1 Altri allegati - AQE serra (Aggiornamento al 26/01/2017)
20. N° 2 Altri allegati - Atti d'obbligo (Aggiornamento al 30/03/2004)
21. N° 1 Altri allegati - Domanda di agibilità (Aggiornamento al 27/02/2006)
22. N° 2 Concessione edilizia - Permesso di costruire con elaborati grafici n.717 (Agg. al 16/06/2004)
23. N° 2 Altri allegati - DIA e AEL per serra climatica (Aggiornamento al 31/10/2016)
24. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 24/01/2025)
25. N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 22/01/2025)
26. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 22/01/2025)
27. N° 1 Altri allegati - Richiesta copie Municipio 8 (Aggiornamento al 14/01/2025)
28. N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 30/01/2025)
29. N° 1 Concessione edilizia - DIA 30179/12 (Aggiornamento al 08/03/2012)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 5, piano 3  
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni 2000 con struttura in calcestruzzo armato, a 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, dotato di ascensore. Lo stabile si trova nel quartiere Giardinetti, in una zona periferica al di fuori del Raccordo anulare lungo la direttrice est Via Casilina, in una zona di ex borgata, con abitazioni di tipo non intensivo, piccoli edifici con aree cortilizie esterne. L'immobile è stato costruito recentemente e risulta più moderno del contesto. Il compendio è composto come segue: 1. Appartamento attico al piano terzo: ingresso con soggiorno e angolo cottura, camera, servizi e disimpegno, con un grande terrazzo su tre lati, su uno dei quali (quello ad Est) è stata realizzata una serra bioclimatica; 2. Al piano interrato vi sono la cantina n.2, la n.3; 3. al piano pilotis il posto auto coperto n.2. All'appartamento ed alle cantine si accede tramite il vano scale direttamente dal portone su Via Bartolomeo Bulgari 11, mentre al posto auto si accede da un diverso cancello carrabile con apertura motorizzata, da Via Bulgari 13. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco tinteggiato, con vano scale con fasce finestrate verticali, prospetti non modulari con balconi dotati di ringhiere metalliche. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico e scarsamente trafficata. E' collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, e con la linea metropolitana C, fermata Giardinetti a meno di 1 km. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21) , Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera-zione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione. Lo strumento attuativo in corso è il Printt residenziale del Municipio VIII n.7 Giardinetti-Torrenova (Municipio VI). L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n.36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato nelle tavole A e B come Paesaggio degli insediamenti urbani. Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati: 1. atto d'obbligo a rogito del Notaio Carmine Andretta in data 15 ottobre 2003, rep.11041/4920, registrato il 31/10/2003 ai n.4575 serie 1, trascritto il 03/11/2003 ai nn.62422/95171, contro la, a favore del Comune di Roma, per il mantenimento delle superfici a verde, ed a parcheggio, delle destinazioni d'uso dei piani terra, interrato e sottotetto (Allegato); 2. atto d'obbligo integrativo a rogito del Notaio Carmine Andretta in data 30/03/2004, rep.12105/5709, registrato il 16/06/2004 e trascritto il 19/04/2004 ai nn.24975/38290 contro la, a favore del Comune di Roma, (Allegato).

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 2, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 3, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21) , Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 13, interno 2, piano Terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 180.285,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 959/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.285,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 5, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21), Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	106,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni 2000 con struttura in calcestruzzo armato, a 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, dotato di ascensore. Lo stabile si trova nel quartiere Giardinetti, in una zona periferica al di fuori del Raccordo anulare lungo la direttrice est Via Casilina, in una zona di ex borgata, con abitazioni di tipo non intensivo, piccoli edifici con aree cortilizie esterne. L'immobile è stato costruito recentemente e risulta più moderno del contesto. Il compendio è composto come segue: 1. Appartamento attico al piano terzo: ingresso con soggiorno e angolo cottura, camera, servizi e disimpegno, con un grande terrazzo su tre lati, su uno dei quali (quello ad Est) è stata realizzata una serra bioclimatica; 2. Al piano interrato vi sono la cantina n.2, la n.3; 3. al piano pilotis il posto auto coperto n.2. All'appartamento ed alle cantine si accede tramite il vano scale direttamente dal portone su Via Bartolomeo Bulgari 11, mentre al posto auto si accede da un diverso cancello carrabile con apertura motorizzata, da Via Bulgari 13. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco tintecciato, con vano scale con fasce finestrate verticali, prospetti non modulari con balconi dotati di ringhiere metalliche. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico e scarsamente trafficata. E' collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, e con la linea metropolitana C, fermata Giardinetti a meno di 1 km. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 503 (ex 18 e 19), Zc. 6, Categoria C2		
<b>Descrizione:</b>	.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 3 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 11, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 504 (ex 20 e 21) , Zc. 6, Categoria C2		
<b>Descrizione:</b>	.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bartolomeo Bulgari 13, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1025, Part. 2044, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6		
<b>Descrizione:</b>	.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®