

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 1168/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



Incarico.....	9
Premessa .....	9
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	12
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	13
Lotto 1.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	14
Titolarità.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	15
Confini.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	15
Consistenza.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17



**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 17

**Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1..... 17

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1..... 18

Dati Catastali..... 19

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 19

**Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1..... 19

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1..... 20

Stato conservativo..... 21

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 21

**Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1..... 21

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1..... 21

Parti Comuni..... 21

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 21

**Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1..... 22

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1..... 22

Servitù, censo, livello, usi civici..... 22

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 22

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 22

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 22

**Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1..... 23

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1..... 23

Stato di occupazione..... 23

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 23

**Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1..... 24

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1..... 24

Provenienze Ventennali..... 24

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1..... 24



<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	29
Normativa urbanistica.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	32
Regolarità edilizia.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	35
Lotto 2 - <b>Bene N° 4</b> Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	36
Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali.....	37
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39



Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	42
Lotto 3 - <b>Bene N° 5</b> Garage ubicato a Roma (RM) Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1.....	43
Completezza documentazione ex art. 567 .....	43
Titolarità.....	43
Confini.....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali .....	44
Dati Catastali .....	45
Stato conservativo .....	45
Parti Comuni .....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	50
Lotto 6.....	50
Completezza documentazione ex art. 567 .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2.....	52
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	53
Titolarità.....	53
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2.....	53
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	53
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	53
Confini.....	54
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2.....	54
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	54
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	54
Consistenza.....	54

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 54

**Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T ..... 54

**Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T ..... 55

Cronistoria Dati Catastali ..... 55

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 55

**Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T ..... 55

**Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T ..... 56

Dati Catastali ..... 57

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 57

**Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T ..... 57

**Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T ..... 57

Patti ..... 58

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 58

Stato conservativo ..... 58

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 58

**Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T ..... 58

**Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T ..... 58

Parti Comuni ..... 58

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 58

**Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T ..... 59

**Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T ..... 59

Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 59

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 59

**Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T ..... 60

**Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T ..... 60

Stato di occupazione ..... 60

**Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 ..... 60

Firmato Da: GIANSAANTI VALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1caa26ac5f12ebef3a019471688a8305



<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	60
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	60
Provenienze Ventennali .....	60
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 .....	60
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	61
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	61
Formalità pregiudizievoli .....	62
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 .....	62
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	63
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	64
Normativa urbanistica .....	65
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	67
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	67
Regolarità edilizia .....	67
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 .....	67
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	68
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	68
Vincoli od oneri condominiali .....	68
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 .....	68
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T .....	69
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	69
Stima / Formazione lotti .....	69
<b>Lotto 1</b> .....	70
<b>Lotto 2</b> .....	72
<b>Lotto 3</b> .....	73
<b>Lotto 4</b> .....	73
Riepilogo bando d'asta .....	79
<b>Lotto 1</b> .....	79
<b>Lotto 2</b> .....	80



<b>Lotto 3</b> .....	82
<b>Lotto 4</b> .....	83
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1168/2022 del R.G.E. ....	86
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 262.011,10</b> .....	86
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.168,96</b> .....	87
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.461,42</b> .....	87
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 276.692,10</b> .....	88
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	90
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1.....	90
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1 .....	91
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1.....	92
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1 .....	94
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1.....	95
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2.....	97
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T.....	98
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T .....	99



In data 15/04/2024, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 02/07/2024 si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allegano alla presente i verbali di accesso.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Piazza Enrico Coleman 6, piano 1, interno 4, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 6 di Piazza Enrico Coleman, avente un'unica scala dotata di impianto di ascensore.

Il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano coperture a falda con locali tecnici e abitazioni mansardate.

Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione con le facciate rivestite in listelli di cortina.

L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 4, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni e balcone continuo su tre lati.

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.

Descrizione ed inquadramento urbanistico della zona.

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio V (ex VI + ex VII), nella zona periferica di "Tor Sapienza" - Z. VIII, ottava zona dell'agro Romano, indicata anche come zona urbanistica 7C del Municipio V.

Si trova nell'area est della Capitale, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), tra la via Prenestina e il tratto urbano dell'autostrada A24.

Il territorio è idealmente diviso in quattro quadranti separati a croce da nord a sud dalla omonima via 8 di 35 di Tor Sapienza e da ovest a est dalla via Collatina. Confina a nord con la zona Z. VII Tor Cervara, a est con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud con la zona Z. XII Torre Spaccata ed il quartiere Q. XXIII Alessandrino ed a ovest con il quartiere Q. XXII Collatino.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via di Tor Sapienza, Via Collatina e Via Prenestina;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria "Tor Sapienza" posta sulla linea ferroviaria regionale che collega la stazione di Roma-Tiburtina con Tivoli, utilizzando la ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e di istruzione superiore, dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e

luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Locale originariamente destinato a deposito con altezza utile interna pari a ml. 2,16 ma che all'atto dell'accesso si rilevava dotato di un piccolo ambiente bagno completo di lavabo, doccia, vaso e bidet con pavimentazione parzialmente rialzata di cm. 20,00.

Si rilevava inoltre la modifica dei vani murari delle originarie finestrate.

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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Locale Box individuato al n. 9 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale.

L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura

metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica.  
L'illuminazione naturale è garantita da una finestratura non apribile in quota che si estende da parete a parete.  
Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.

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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 17, PIANO S1**

---

Locale Box individuato al n. 17 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale.

L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica mobile.

Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.

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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Locale Box individuato al n. 1 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale.

L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica.

Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione a vista.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/F, piano 2, interno 5, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con portone condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/F di Via degli Armenti, avente un'unica scala priva di ascensore.

Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano servizi con locali tecnici e parte del terrazzo praticabile.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente in listelli di cortina, fasce sotto e sopra finestre in intonaco tinteggiato.

L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 5, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi.

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.

Descrizione ed inquadramento urbanistico della zona.

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio V (ex VI + ex VII), nella zona periferica di "Tor Sapienza" - Z. VIII, ottava zona dell'agro Romano, indicata anche come zona urbanistica 7C del Municipio V.

Si trova nell'area est della Capitale, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), tra la via Prenestina e il tratto urbano dell'autostrada A24.

Il territorio è idealmente diviso in quattro quadranti separati a croce da nord a sud dalla omonima via 8 di 35 di Tor Sapienza e da ovest a est dalla via Collatina. Confina a nord con la zona Z. VII Tor Cervara, a est con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud con la zona Z. XII Torre Spaccata ed il quartiere Q. XXIII Alessandrino ed a ovest con il quartiere Q. XXII Collatino.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via di Tor Sapienza, Via Collatina e Via Prenestina;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria "Tor Sapienza" posta sulla linea ferroviaria regionale che collega la stazione di Roma-Tiburtina con Tivoli, utilizzando la ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e di istruzione superiore, dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e

luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceti.

### **BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.

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) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

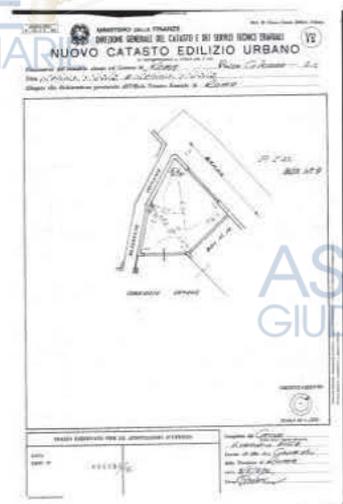
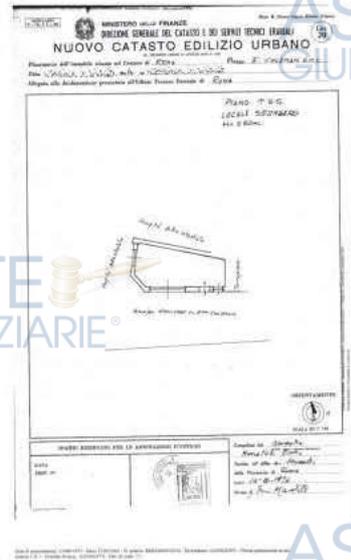
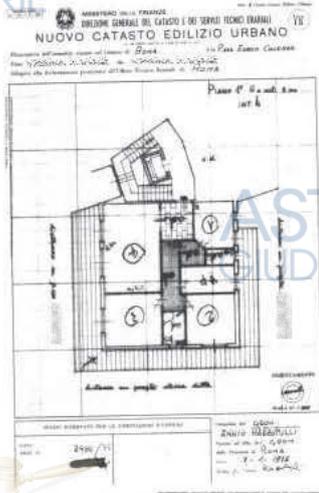
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1





**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Firmato Da: GIANISANTI VALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 1caa26ac5f12ebef3a019471688a8305

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

---

L'immobile confina con vano scala condominiale, distacco su piazza Coleman, distacco su proprietà condominiale su due lati, salvo altri.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

---

L'immobile confina con terrapieno, rampa d'accesso su piazza Coleman, proprietà ditta intestata sui rimanenti due lati, salvo altri.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

---

Il box n. 9 confina con rampa d'accesso, passaggio comune, area manovra, box n. 10.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	113,30 mq	1	113,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	53,00 mq	53,20 mq	0,25	13,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,00 mq	23,00 mq	0,35	8,05 mq	2,16 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	4,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1975 al 24/06/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.138,79 Piano 1
Dal 24/06/1976 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.138,79 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono ai reali.

Situazione degli intestati.

L' immobile risulta attualmente ancora in partita Società \*\*\*\*\* S.r.L. seppur in data 16 marzo 1985 veniva venduto agli esecutati con provenienza da potere \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* con rogito Notaio Alessandro Mattiangeli Rep. 11442 Racc. 4806 registrato a Roma 1 il 04/04/1985 al n. 15105 serie 1/A e trascritto il 13/04/1985 ai nn. 27737/20764.

Situazione dell'unità immobiliare.

- dal 22/10/1975

Variazione del 22/01/1975 in atti dal 28/07/1998 Classamento Prog. Fin. 98/99 n. 2986.1/1975.

- dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie.

- dal 24/04/2019

Variazione toponomastica del 24/04/2019 Pratica n. RM 0187116 in atti dal 24/04/2019. Variazione Toponomastica d'Ufficio n. 46403.1/2019.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1976 al 24/06/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 529, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 17 mq. Superficie catastale 22 mq. mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 24/06/1976 al 16/03/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 529, Zc. 6

		Categoria C2 Cl.8, Cons. 17 mq. Superficie catastale 22 mq. mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 16/03/1985 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 529, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 17 mq. Superficie catastale 22 mq. mq Rendita € 58,82 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità immobiliare.

- dal 21/08/2003

Variazione nel Classamento del 15/06/1976 Pratica n. 803045 in atti dal 21/08/2003 Variazione di Classamento (n. 43501.1/1976

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie.

- dal 24/04/2019

Variazione Toponomastica del 24/04/2019 Pratica n. RM 0187116 in atti dal 24/04/2019. Variazione Toponomastica d'Ufficio n. 46403.1/2019.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1975 al 24/06/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 521, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 27 MQ. Superficie catastale 30 mq Rendita € 126,89 Piano S1
Dal 26/06/1976 al 16/03/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 521, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 27 mq. Superficie catastale 30 mq Rendita € 126,89 Piano S1
Dal 16/03/1985 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 521, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 27 mq. Superficie catastale 30 mq Rendita € 126,89 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità immobiliare.

- dal 22/01/1975

Costituzione del 22/01/1975 in atti dal 06/04/1995 Accatastamento (n. A01921.900/1975).

- dal 30/01/1975

Variazione del 30/01/1975 in atti dal 28/07/1998 Class. Fin. 98/99 (n. 4656.1/1975).

- dal 01/01/1992

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

- dal 02/05/2019

Variazione Toponomastica del 02/05/2019 Pratica n. RM0195155 in atti dal 02/05/2019 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 49825.1/2019).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	922	505	6	A2	6	7 vani	124 mq. - 114 escluse aree scoperte mq	1138,79 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

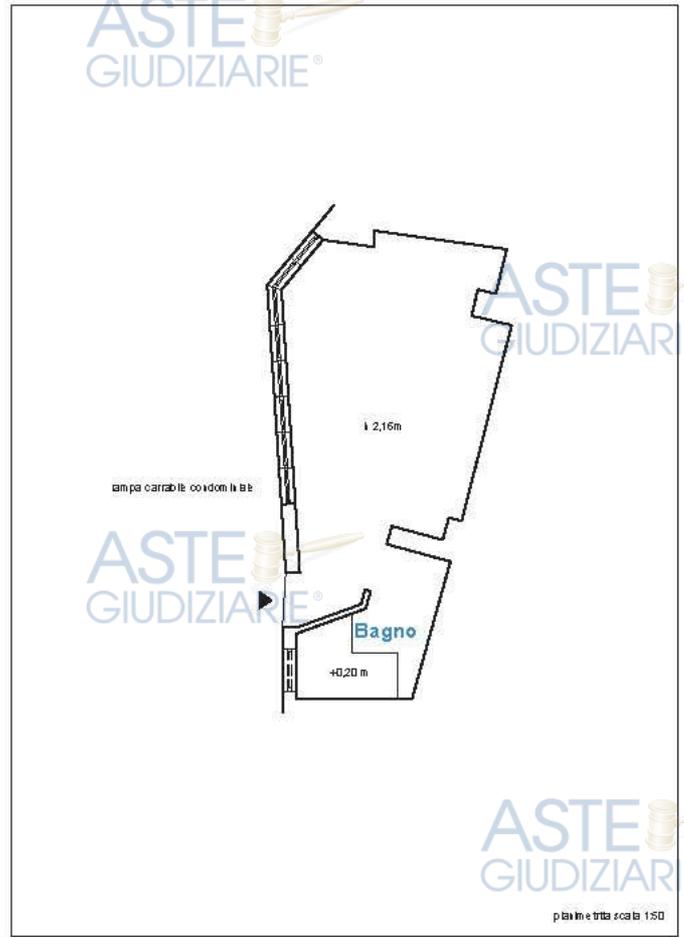
**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	922	529	6	C2	8	17 mq.	22 mq	58,82 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale deposito è stato frazionato mediante la realizzazione di un ambiente bagno.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	922	521	6	C6	13	27 mq.	30 mq	126,89 €	S1	

**Corrispondenza catastal**

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

Si riscontra lieve differenza nella rappresentazione grafica della figura geometrica irregolare.



Non essendo stato prodotto l'eventuale Regolamento Condominiale si ritiene che le parti comuni siano quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Non essendo stato prodotto l'eventuale Regolamento Condominiale si ritiene che le parti comuni siano quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Non essendo stato prodotto l'eventuale Regolamento Condominiale si ritiene che le parti comuni siano quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Non si rilevano situazioni di servitù, censo, livello, usi civici.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1979/80, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne.

Sviluppa quattro piani fuori terra con piano coperture a falda parzialmente mansardato.

Il piano interrato è adibito ad autorimessa con box singoli ed accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa pavimentata con pezzame litico.

La tipologia costruttiva dell'edificio prevalente risulta così costituita:

Fondazioni non ispezionabili;

Strutture verticali a telaio in c.a.;

Solai in laterocemento;

Pareti esterne rivestite con listelli di cortina, frontalini in intonaco tinteggiato;

Copertura a falda con tegola laterizia.

Le aree esterne comuni sono distinte in vialetto d'accesso ed aiuole laterali.

L'intero sedime è perimetrato da un basso muro di recinzione con soprastante inferriata.

L'appartamento staggito all' int. 4 ha le seguenti caratteristiche.

Altezza interna utile: 2,90 ml.

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica per gli ambienti cucina e bagni.

Pavimentazione interna: elementi in ceramica.

Pavimentazione dei balconi in clinker ceramico con inserti decorativi.

Serramenti esterni in legno vetrati ed avvolgibili in legno.

Portoncino d'ingresso blindato a doppia anta con rivestimento in pannellatura lignea, porte interne in legno tamburato essenza noce con corniciature.

L'appartamento è servito da Impianto elettrico sottotraccia alimentato da rete a 220V con quadro elettrico generale dotato di interruttori di sicurezza ad intervento automatico, impianto idrico e gas.

E' presente impianto citofonico.

Fabbricato dotato impianto ascensore.

Gli impianti tutti sono privi di certificazioni.

L'impianto termico è costituito da impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale esterna alimentata a gas metano.

La climatizzazione è garantita da UTA esterna e split interni.

Anche per l'impianto termico non è stata fornita la documentazione tecnica e manutentiva prevista dalle norme vigenti.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Locale deposito ubicato sulla rampa d'accesso carrabile e catastalmente al pian S1. In realtà due pareti perimetrali affacciano su detta rampa con finestre poste a quota di circa ml. 2,60 dal punto di maggior pendenza della rampa stessa e con porta d'accesso con gradino a quota pavimentazione.

Le rimanenti pareti perimetrali confinano con terrapieno ed ambiente autorimessa.

La struttura perimetrale è in muratura intonacata esternamente ed internamente a civile e tinteggiata.

Il solaio si presuppone in latero-cemento.

Il portoncino d'accesso è del tipo blindato con struttura metallica e rivestimento in compensato ligneo.

Il serramenti esterni, dotati di inferriate, sono in metallo con vetro singolo.

La pavimentazione è in elementi ceramici di varia tipologia.

Il locale è stato oggetto di opere edili ed impiantistiche al fine di dotarlo di un piccolo ambiente bagno completo di doccia, maiolicato a tutta altezza, con aerazione garantita da una luce con infisso vasistas ricavata sulla porzione superiore della parete di fondo.

L'impianto elettrico è in traccia alimentato da linea di rete a 220 V.

Non è presente impianto di riscaldamento.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Locale box individuato al n. 9 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale.

Il box è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo, con accesso tramite scaletta metallica.

Altezza utile interna circa ml. 4,86, ridotta a circa ml. 2,87 al di sotto del soppalco, con altezza residua superiore da pavimento soppalco ad intradosso solaio di copertura circa ml. 2,02.

Pareti perimetrali in muratura intonacata a rustico e tinteggiata.

Pavimentazione in clinker ceramico.

Impianto elettrico a vista.

Porta d'accesso metallica con movimentazione a bascula.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

L'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e dal di loro figlio \*\*\*\*\* , come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 02/07/2024.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero da terzi ed utilizzato dagli esecutati.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box risulta utilizzato dall'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	16/03/1985	11442	4806
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/04/1985	27737	20764
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Alla venditrice \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* l'immobile pervenne con compravendita a rogito notaio Marini in Roma del 05/02/1981 Rep. 1834, registrato a Roma il 23/02/1981 al n. 10292 Serie 1/A.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	16/03/1985	11442	4806
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/04/1985	27737	20764
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	04/04/1985	1505	1/A

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.

Alla venditrice \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* l'immobile pervenne con compravendita a rogito notaio Marini in Roma del 05/02/1981 Rep. 1834, registrata Roma il 23/02/1981 al n. 10292 Serie 1/A.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	16/03/1985	11442	4806
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/04/1985	27737	20764
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	04/04/1985	1515	1/A

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.

Alla venditrice \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* l'immobile pervenne con compravendita a rogito notaio Marini in Roma del 05/02/1981 Rep. 1834, registrato a Roma il 23/02/1981 al n. 10292 Serie 1/A.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015

Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021

Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo

Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013

Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 395.024,80

Data: 10/02/2013

N° repertorio: 871

Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014

Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 63477

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015  
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021  
Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573



Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015  
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021  
Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare.

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi varie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso

al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con

intervento diretto, le seguenti

destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è

prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35 intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

L'immobile ricade della medesima zona di PRG dell'appartamento, pertanto vale quanto per quest'ultimo relazionato.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

L'immobile ricade della medesima zona di PRG dell'appartamento, pertanto vale quanto per quest'ultimo relazionato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetto approvato con parere favorevole del 18/05/1071 dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata Sezione VI di cui al Visto in data 30/06/1971 n. 52930/70. e con:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata in data 20/07/1971 n. 1282

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli archivi SIPRE al fine di reperire il Certificato di Abitabilità risultava quale risposta in data 30/07/23024 "NON TROVATO".

**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.

Non è stato possibile redigere la certificazione APE non essendo disponibile la documentazione necessaria.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetto approvato con parere favorevole del 18/05/1071 dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata Sezione VI di cui al Visto in data 30/06/1971 n. 52930/70. e con:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata in data 20/07/1971 n. 1282

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli archivi SIPRE al fine di reperire il Certificato di Abitabilità risultava quale risposta in data 30/07/23024 "NON TROVATO".

**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'originario locale di deposito è stato dotato di un ambiente bagno completo di doccia, attività edilizia di cui non si è rinvenuta alcuna autorizzazione.

L'altezza utile interna risulta essere di ml. 2,16, altezza che si riduce nell'ambiente bagno avendo questo un parziale rialzo di pavimentazione di cm. 20,00.

Risulta peraltro, dal confronto del catastale e del rilievo dello stato di fatto, ampliato l'affaccio esterno con l'unione in continuità delle due originarie finestrate.

Appare evidente che le trasformazioni avvenute erano tese ad una diversa utilizzazione dell'immobile che comunque non presentava e non ha i requisiti minimi di abitabilità.

Si precisa che i locali di sgombero (i quali possono trovarsi in qualsiasi zona dell'immobile, dal piano interrato al sottotetto) per definizione non possono essere adibiti alla permanenza di persone e che comunque non è possibile realizzare un servizio igienico in un locale non abitabile, al limite si può allestire una lavanderia dotata di solo lavatoio non wc, doccia, ecc.).

Pertanto, qualora non si rinvenga una autorizzazione rilasciata per le opere edili ed impiantistiche effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova è da ritenersi abusivo e ne necessiterà il ripristino allo status quo ante.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetto approvato con parere favorevole del 18/05/1071 dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata Sezione VI di cui al Visto in data 30/06/1971 n. 52930/70. e con:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata in data 20/07/1971 n. 1282

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli archivi SIPRE al fine di reperire il Certificato di Abitabilità risultava quale risposta in data 30/07/23024 "NON TROVATO".

### **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.

Allo stato di fatto il box di altezza utile interna pari a circa ml. 4,90 si presenta sulla parete di fondo parzialmente soppalcato; detto soppalco ha struttura metallica e piano calpestabile in tavolato ligneo ed è raggiungibile tramite una scala sempre a struttura metallica.

Risulta inoltre la finestratura essere più ampia rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale seppure lo stato delle murature fanno ritenere che così sia stata realizzata all'origine.

Sarà quindi necessario provvedere ad una SCIA per la regolarizzazione del soppalco ai fini edilizi con conseguente pratica DOCFA per il deposito di nuova planimetria catastale.

Per quanto al soppalco questo, costituendo così come è carico d'incendio non ammissibile in una autorimessa, dovrà comunque essere reso in classe 0 oppure classe REI 60 perché sia idoneo ai fini delle autorizzazioni di prevenzione incendi, fatta salva ogni ulteriore disposizione dei VV.F., comunque non potrà essere utilizzato per il deposito di qualsivoglia materiale infiammabile.

Pertanto si prospettano due soluzioni: o la rimozione del soppalco o la sua messa a norma ai fini antincendio con conseguente idonea utilizzazione.

Delle due soluzioni nella presente perizia non se ne prospettano i costi analitici ritenendo che siano una scelta che l'aggiudicatario potrà fare a sua discrezione, decrementando comunque il valore del bene in fase di valutazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1**

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

Seppur richiesta formalmente dal C.G. e dallo scrivente documentazione relativa alle eventuali pendenze condominiali ed alla contabilità annuale necessaria alla presente perizia, ad oggi nulla è stato prodotto dalla Amministrazione Condominiale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

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

Seppur richiesta formalmente dal C.G. e dallo scrivente documentazione relativa alle eventuali pendenze condominiali ed alla contabilità annuale necessaria alla presente perizia, ad oggi nulla è stato prodotto dalla Amministrazione Condominiale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

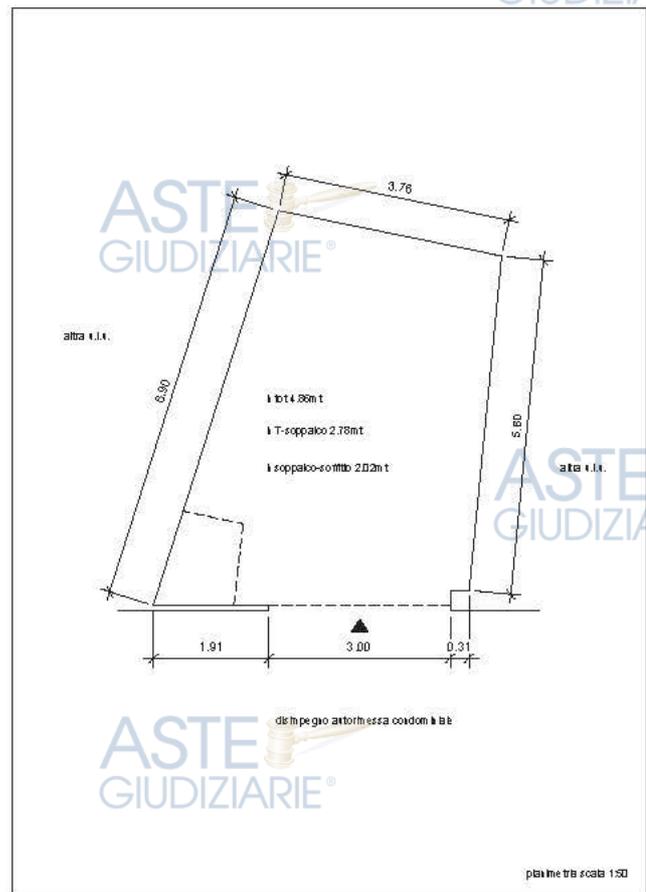
Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Seppur richiesta formalmente dal C.G. e dallo scrivente documentazione relativa alle eventuali pendenze condominiali ed alla contabilità annuale necessaria alla presente perizia, ad oggi nulla è stato prodotto dalla Amministrazione Condominiale.

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1**



restituzione rilievo

## 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:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con area di manovra, box n. 16, box n. 18, terrapieno, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	32,00 mq	0,35	11,20 mq	4,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1975 al 30/01/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 28 mq. Superficie catastale 32 mq Rendita € 0,30 Piano S1
Dal 31/01/1975 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 28 mq. Superficie catastale 32 mq Rendita € 131,59 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità immobiliareI titolari catastali non corrispondono ai reali.

Situazione degli intestati.

L' immobile risulta attualmente ancora in partita \*\*\*\*\* seppur in data 06 maggio 1993 veniva venduto all' esecutato \*\*\*\*\* con provenienza da potere \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* con rogito Notaio Alessandro Mattiangeli Rep. 55255 Racc. 15559.

Situazione dell'unità immobiliare.

- dal 30/01/1975

Variazione del 30/01/1975 in atti dal 28/07/1998 Class. Prog.Fin. 98/99 (n. 4664.1/1975

- dal 01/01/1992

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

- dal 24/04/2019

Variazione Toponomastica del 24/04/2019 Pratica n. RM187094 in atti dal 24/04/2019 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 46390.1/2019)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	922	501	6	C6	13	28 mq.	32 mq	131,59 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile a doppia altezza dotato di soppalco praticabile con struttura in ferro e piano in tavolato ligneo con accesso tramite scala metallica.

L'immobile alla visura del 31/05/2024 risulta intestato a \*\*\*\*\* per 1/1 di proprietà.

La \*\*\*\*\* risulta sia estranea alla procedura esecutiva che non proprietaria ad oggi dell' immobile.

Dalla relazione notarile in atti si evince che il sub 501 pervenne agli esecutati da potere di \*\*\*\*\* con atto di compravendita del 16/03/1985 rep. 11442 notaio Alessandro Mattiangeli e trascritto il 13/04/1985 ai nn. 27737/20764.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto.

## PARTI COMUNI

Non essendo stato prodotto l'eventuale Regolamento Condominiale si ritiene che le parti comuni siano quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale box individuato al n. 17 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale.

Il box è stato parzialmente soppalcato con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo, con accesso tramite scaletta metallica.

Altezza utile interna circa ml. 4,86, ridotta a circa ml. 2,87 al di sotto del soppalco, con altezza residua superiore da pavimento soppalco ad intradosso solaio di copertura circa ml. 2,02.

Pareti perimetrali in muratura intonacata a rustico e tinteggiata.

Pavimentazione in clinker ceramico.

Impianto elettrico a vista.

Porta d'accesso metallica con movimentazione a bascula.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box risulta utilizzato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1993	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	06/05/1993	55255	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	27/05/1993	39125	20712
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile risulta catastalmente ancora in partita a \*\*\*Omissis\*\*\*

Al NCEU risulta costituito al 30/01/1975 quale Unità sfuggita al meccanografico (n. 4664/1975).

Detto immobile fu acquistato dall'esecutato \*\*\*Omissis\*\*\* da potere \*\*\*\*\* con atto a rogito Notaio \*\*\*Omissis\*\*\* in data 06/05/1993 Rep. 55255 Racc. 15558.

Al \*\*\*Omissis\*\*\* l'immobile pervenne da atto di acquisto a rogito Notaio Emidio Terra-Abrami di Tarquinia del 30/01/1975 rep. 3943 registrato il 18/02/1975 al n. 1171.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015  
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021

Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare.

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificabilità preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;



e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di

22 di 35 intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetto approvato con parere favorevole del 18/05/1071 dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata Sezione VI di cui al Visto in data 30/06/1971 n. 52930/70. e con:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata in data 20/07/1971 n. 1282

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli archivi SIPRE al fine di reperire il Certificato di Abitabilità risultava quale risposta in data 30/07/23024 "NON TROVATO".

Allo stato di fatto il box di altezza utile interna pari a circa ml. 4,90 si presenta parzialmente soppalcato; detto soppalco ha struttura metallica e piano calpestabile in tavolato ligneo ed è raggiungibile tramite una scala sempre a struttura metallica.

Sarà quindi necessario provvedere ad una SCIA per la regolarizzazione del soppalco ai fini edilizi con conseguente pratica DOCFA per il deposito di nuova planimetria catastale.

Per quanto al soppalco questo, costituendo così come è carico d'incendio non ammissibile in una autorimessa, dovrà comunque essere reso in classe 0 oppure classe REI 60 perché sia idoneo ai fini delle autorizzazioni di prevenzione incendi, fatta salva ogni ulteriore disposizione dei VV.F., comunque non potrà essere utilizzato per il deposito di qualsivoglia materiale infiammabile.

Pertanto si prospettano due soluzioni: o la rimozione del soppalco o la sua messa a norma ai fini antincendio con conseguente idonea utilizzazione.

Delle due soluzioni nella presente perizia non se ne prospettano i costi analitici ritenendo che siano una scelta che l'aggiudicatario potrà fare a sua discrezione, decrementando comunque il valore del bene in fase di valutazione.

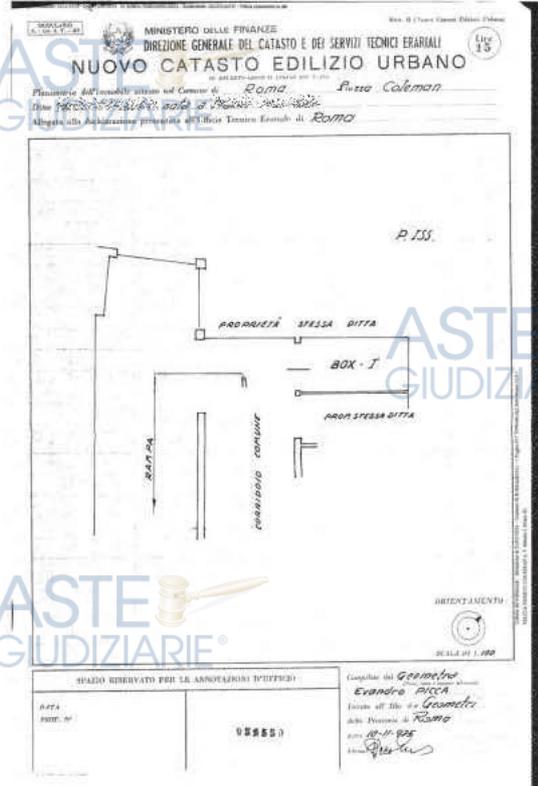
## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Seppur richiesta formalmente dal C.G. e dallo scrivente documentazione relativa alle eventuali pendenze condominiali ed alla contabilità annuale necessaria alla presente perizia, ad oggi nulla è stato prodotto dalla Amministrazione Condominiale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1



Data di approvazione: 13/11/1975 - Data: 13/11/2014 - N. piano: RM010001/0104 - Subdivisione: GIANSANTI - Urbanizzazione n. 80  
Scale: 1:100 - Formato: A3 - Foglio: 47/144/0775 - Fog. di ruolo: 1/1

## 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 esecutari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**CONFINI**

Il box n. 1 è confinante con area di manovra, terrapieno, box n. 2, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	4,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,90 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1975 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 0,18 Piano S1
Dal 03/02/2003 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 922, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 76,64 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai reali.

Situazione dell'unità immobiliare

- dal 30/01/1975

Costituzione del 30/01/1975 in atti dal 28/07/1998 Unità Sfuggita al Meccanografico (n.4652/1975).

Variazione del 30/01/1975 in atti dal 28/07/1998 Classamento Prog. Fin. 98/99 (n.4652/1975).

- dal 01/01/1992

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro Tariffario.

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

- dal 24/04/2019

Variazione Toponomastica del 24/04/2019 Pratica n. RM0187137 in atti dal 24/04/2019 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 46417.1/2019).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	922	514	6	C6	14	14 mq.	14 mq	76,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Immobile a doppia altezza dotato di soppalco praticabile con struttura in ferro e piano in tavolato ligneo con accesso tramite scala metallica.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto.

### PARTI COMUNI

Non essendo stato prodotto l'eventuale Regolamento Condominiale si ritiene che le parti comuni siano quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Locale box individuato al n. 1 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale.

Il box è stato soppalcato con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo, con accesso tramite scaletta metallica.

Altezza utile interna circa ml. 4,86, ridotta a circa ml. 2,87 al di sotto del soppalco, con altezza residua superiore da pavimento soppalco ad intradosso solaio di copertura circa ml. 2,02.

Pareti perimetrali in muratura intonacata a rustico e tinteggiata.

Pavimentazione in clinker ceramico.

Impianto elettrico a vista.

Porta d'accesso metallica con movimentazione a bascula.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il box risulta utilizzato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Ermini	02/02/2003	64786	14277
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	08/02/2003	11402	7618
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 63477

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015

Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021

Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati

prevalentemente residenziali.

Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare.  
In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti

destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola,

a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35

intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

## 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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetto approvato con parere favorevole del 18/05/1071 dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata Sezione VI di cui al Visto in data 30/06/1971 n. 52930/70. e con:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV Urbanistica ed Edilizia Privata in data 20/07/1971 n. 1282

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli archivi SIPRE al fine di reperire il Certificato di Abitabilità risultava quale risposta in data 30/07/23024 "NON TROVATO".

L'immobile staggito - box n. 01 - in particolare, fu realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie per la qual cosa in data 11/09/1986 fu presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 al protocollo n. 86/183877/002 ed a titolo dell'originario proprietario \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, successivamente in data 23/06/1997 il Comune di Roma rilasciò la concessione in sanatoria n. 38163.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Allo stato di fatto il box di altezza utile interna pari a circa ml. 4,90 si presenta parzialmente soppalcato; detto soppalco ha struttura metallica e piano calpestabile in tavolato ligneo ed è raggiungibile tramite una scala sempre a struttura metallica.

Sarà quindi necessario provvedere ad una SCIA per la regolarizzazione del soppalco ai fini edilizi con conseguente pratica DOCFA per il deposito di nuova planimetria catastale.

Per quanto al soppalco questo, costituendo così come è carico d'incendio non ammissibile in una autorimessa, dovrà comunque essere reso in classe 0 oppure classe REI 60 perché sia idoneo ai fini delle autorizzazioni di prevenzione incendi, fatta salva ogni ulteriore disposizione dei VV.F., comunque non potrà essere utilizzato per il deposito di qualsivoglia materiale infiammabile.

Pertanto si prospettano due soluzioni: o la rimozione del soppalco o la sua messa a norma ai fini antincendio con conseguente idonea utilizzazione.

Delle due soluzioni nella presente perizia non se ne prospettano i costi analitici ritenendo che siano una scelta che l'aggiudicatario potrà fare a sua discrezione, decrementando comunque il valore del bene in fase di valutazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Seppur richiesta formalmente dal C.G. e dallo scrivente documentazione relativa alle eventuali pendenze condominiali ed alla contabilità annuale necessaria alla presente perizia, ad oggi nulla è stato prodotto dalla Amministrazione Condominiale.

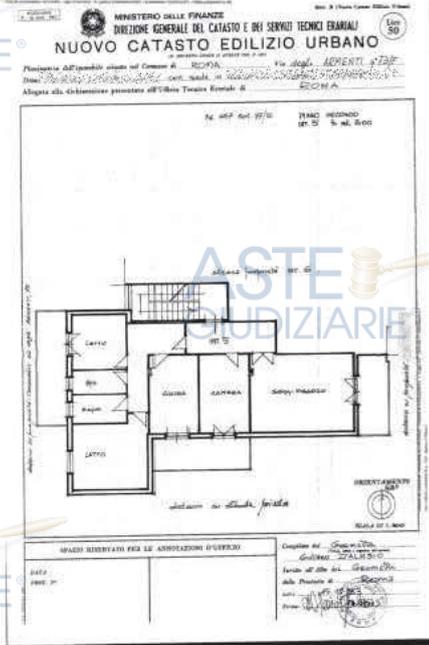
### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

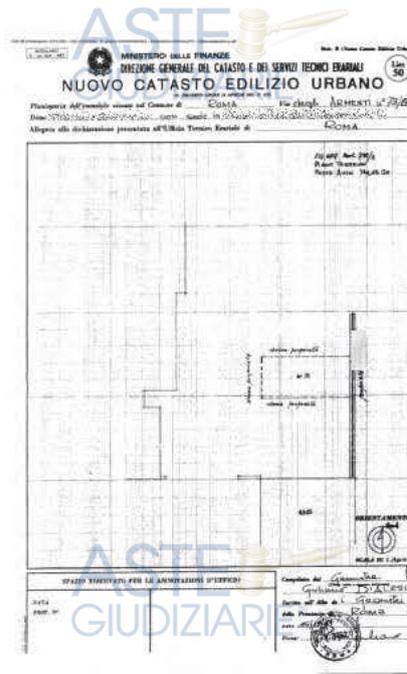
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T

- Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T

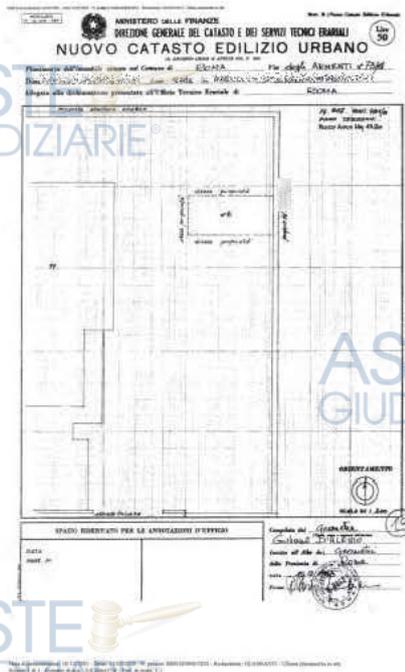




Data di pubblicazione: 01/01/2011. Data: 11/01/2011. Al numero: 480234440024. Subdivision: 124804470. (Clique per tornare a casa)



Data di pubblicazione: 01/01/2011. Data: 11/01/2011. Al numero: 480234440024. Subdivision: 124804470. (Clique per tornare a casa)



Data di pubblicazione: 01/01/2011. Data: 11/01/2011. Al numero: 480234440024. Subdivision: 124804470. (Clique per tornare a casa)

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

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

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

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

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

L'appartamento confina con scala condominiale, appartamento int. 6, distacco su proprietà \*\*\*\*\*\*, distacco su strada privata, distacco su Condominio via Degli Armenti 73, salvo altri.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Il posto auto confina con area di manovra comune, posto auto n. 2 e 4.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Il posto auto confina con area di manovra comune, posto auto n. 7 e 9.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	26,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,80 mq</b>		



**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,80 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1983 al 28/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 77, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,85 Piano 2
Dal 29/06/1984 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 77, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 135 mq. escluse aree scoperte 127 mq. mq Rendita € 1.057,45 Piano 2

I dati catastali sono corrispondenti a quelli reali.

Situazione dell'unità immobiliare

- dal 16/12/1983

Variazione del 16/12/1983 in atti dal 06/06/1998 Classamento (n. 79917.1/1983).

- dal 01/01/1992

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

-dal 09/11/2015

Variazione del 09/02/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1983 al 28/06/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 781, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 12 mq

		Rendita € 0,13 Piano T
Dal 28/06/1990 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 781, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,40 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Situazione dell'unità immobiliare

- dal 16/12/1983

Variazione del 16/12/1983 in atti dal 06/06/1998 Classamento ( n. 79917.1/1983).

- dal 01/01/1992

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1983 al 28/06/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 781, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 0,13 Piano T
Dal 28/06/1990 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 781, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 56,40 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Situazione dell'unità immobiliare

- dal 16/12/1983

Variazione del 16/12/1983 in atti dal 06/06/1998 Classamento ( n. 79917.1/1983).

- dal 01/01/1992

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	77	5	6	A2	6	6,5 vani	135 mq. 127 escluse aree scoperte mq	1057,45 €	2	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	781	3	6	C6	13	12 mq.	14 mq	56,4 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	781	8	6	C6	13	12 mq.	13 mq	56,4 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza del seguente atto che fu necessario al rilascio dei titoli autorizzativi e per la realizzazione del fabbricato (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

- Atto di vendita Notaio Pantaleo reg. 10/07/1981 n. 3948 part. Visto Atto d'Obbligo a conferma degli impegni assunti per la prima concessione Notaio Pantaleo rep. 4336 del 14/12/1981 tr. 16/12/1981 n. 62675 part. con il quale la costruttrice sig.ra \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* ai fini del rilascio della licenza di costruzione, si è obbligata a vincolare l'area del lotto di mq. 1286,94 a parcheggio privato al servizio della costruzione con diritto di prelazione da parte dei condomini, sistemazione a giardino degli spazi di distacco del fabbricato, giardino pensile - alberature - destinazione dei locali al piano servizi al servizio del condominio. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto, fatta eccezione per alcuni esiti (muffe ed esfoliazione della tinteggiatura) di umidità da ponte termico e pregresse infiltrazioni, individuati nelle porzioni d'angolo e parete soffitto dei due bagni e di una camera e della camera da letto matrimoniale. Dette pregresse infiltrazioni potrebbero aver avuto via dal soprastante terrazzo condominiale.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Lo stallo si presenta in stato conservativo normale.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Lo stallo si presenta in stato conservativo normale.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Come risultante dal Regolamento di Condominio di cui al Repertorio 12697/2877, alla presente allegato, le parti comuni sono espressamente indicate all'art. 2 nel quale viene stabilito quanto segue: "....omissis....Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costituite dell'edificio le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso, a norma del citato art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Sono altresì di proprietà condominiale: 1) il vialetto che consente l'accesso al fabbricato dal cancello distinto con il civico 73/F di via degli Armenti, vialetto contornato in rosso nella planimetria allegato A; il transito in detto vialetto è riservato esclusivamente ai pedoni; 2) il locale lavatoio con stenditoio scoperto annesso, ubicato al piano sottotetto del fabbricato che risulta contornato in rosso nella planimetria allegato B: .....omissis....".

Il tutto come meglio ed integralmente descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento.



## **BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Come risultante dal Regolamento di Condominio di cui al Repertorio 12697/2877, alla presente allegato, le parti comuni sono espressamente indicate all'art. 2 nel quale viene stabilito quanto segue: "....omissis....Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costituite dell'edificio le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso, a norma del citato art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Sono altresì di proprietà condominiale: 1) il vialetto che consente l'accesso al fabbricato dal cancello distinto con il civico 73/F di via degli Armenti, vialetto contornato in rosso nella planimetria allegato A; il transito in detto vialetto è riservato esclusivamente ai pedoni; 2) il locale lavatoio con stenditoio scoperto annesso, ubicato al piano sottotetto del fabbricato che risulta contornato in rosso nella planimetria allegato B: .....omissis...".  
Il tutto come meglio ed integralmente descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento.

## **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Come risultante dal Regolamento di Condominio di cui al Repertorio 12697/2877, alla presente allegato, le parti comuni sono espressamente indicate all'art. 2 nel quale viene stabilito quanto segue: "....omissis....Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costituite dell'edificio le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso, a norma del citato art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Sono altresì di proprietà condominiale: 1) il vialetto che consente l'accesso al fabbricato dal cancello distinto con il civico 73/F di via degli Armenti, vialetto contornato in rosso nella planimetria allegato A; il transito in detto vialetto è riservato esclusivamente ai pedoni; 2) il locale lavatoio con stenditoio scoperto annesso, ubicato al piano sottotetto del fabbricato che risulta contornato in rosso nella planimetria allegato B: .....omissis...".  
Il tutto come meglio ed integralmente descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1979/80, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne.

Si eleva su tre piani fuori terra ed un piano al primo interrato a destinazione autorimessa.

La copertura è a falda con tegolame in laterizio ed in parte piana a lastrico solare

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Fondazioni non ispezionabili;

Strutture verticali a travi e pilastri intelaiati in c.a.;

Solai in laterocemento;

Pareti esterne rivestite con listelli di cortina e intonaco tinteggiato.

L'appartamento staggito individuato all' int. 5 del secondo piano presenta altezza interna utile di circa ml. 2,90, pareti interne ad intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica per cucina e bagni.

Pavimentazione interna in elementi di ceramica ed esterna dei balconi in clinker ceramico.

Serramenti esterni in alluminio con doppio vetro ed avvolgibili in plastica; porte interne in legno tamburato verniciate a smalto.

L'appartamento è servito da Impianto elettrico sottotraccia alimentato da rete a 220V con quadro elettrico generale dotato di interruttori ad intervento automatico, impianto idrico e gas.

E' presente impianto citofonico.

Fabbricato privo di impianto ascensore.

Gli impianti sono privi di certificazioni.

L'impianto termico è costituito da impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria

con caldaia murale esterna alimentata a gas metano.

Anche per l'impianto termico non è stata fornita la documentazione tecnica e manutentiva prevista dalle norme vigenti.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Il posto auto insite su area esterna condominiale asfaltata e perimetrato da segnaletica orizzontale. Presente è una pensilina a protezione con struttura lignea e copertura a tavolato protetto da tegola canadese..

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Il posto auto insite su area esterna condominiale asfaltata e perimetrato da segnaletica orizzontale. Presente è una pensilina a protezione con struttura lignea e copertura a tavolato protetto da tegola canadese.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile in oggetto risulta occupato dall' esecutato sig. \*\*\*\*\* e dalla di lui consorte, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 02/07/2024.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo stallo non risulta locato ed è utilizzato dall'esecutato.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo stallo non risulta locato ed è utilizzato dall'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1984	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sandro Pantaleo	29/06/1984	6274	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	19/07/1984	43207	

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.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sandro Pantaleo	28/06/1990	13225	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/07/1990	59148	33508
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 1	13/07/1990		

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.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Notaio Sandro Pantaleo	28/06/1990	13225	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	05/07/1990	59148	33508
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma 1	13/07/1990		

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo

Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013

Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 395.024,80

Data: 10/02/2013

N° repertorio: 871

Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014

Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82

N° repertorio: 63477

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo

Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013

Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 395.024,80

Data: 10/02/2013

N° repertorio: 871

Note: Richiedente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014

Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 63477

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare.

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o

cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35

intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
  - b) Commerciali a CU/b;
  - c) Servizi a CU/b;
  - d) Turistico-ricettive a CU/b;
  - e) Produttive;
  - f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
  - g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

---

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

---

Le previsioni di PRG sono le medesime riportate per l'appartamento.

---

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

---

Le previsioni di PRG sono le medesime riportate per l'appartamento.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

---

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.

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetti approvati n. 48367/79 e 2168/82 e con:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 543/C dell'11/05/1981;
- voltura di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 230/C del 25/01/1982;
- variante di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 306/C del 04/02/1983.

In data 23/01/1984 fu rilasciato dal Sindaco di Roma Certificato di Agibilità n. 12 a seguito della domanda n. 37572/83 di protocollo XV Ripartizione presentata dalla Società \*\*\*\*\*.

**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.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

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.

L'immobile (posto auto scoperto) oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetti approvati n. 48367/79 e 2168/82 e con:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 543/C dell' 11/05/1981;
- voltura di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 230/C del 25/01/1982;
- variante di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 306/C del 04/02/1983.

In data 23/01/1984 fu rilasciato dal Sindaco di Roma Certificato di Agibilità n. 12 a seguito della domanda n. 37572/83 di protocollo XV Ripartizione presentata dalla Società \*\*\*\*\*.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

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.

L'immobile (posto auto scoperto) oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato edificato con progetti approvati n. 48367/79 e 2168/82 e con:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 543/C dell' 11/05/1981;
- voltura di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 230/C del 25/01/1982;
- variante di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata n. 306/C del 04/02/1983.

In data 23/01/1984 fu rilasciato dal Sindaco di Roma Certificato di Agibilità n. 12 a seguito della domanda n. 37572/83 di protocollo XV Ripartizione presentata dalla Società \*\*\*\*\*.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.034,79

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 29/01/2025 è stata prodotta dalla Amministrazione Condominiale copia del consuntivo e suo riparto anno 2024.

L'Amministrazione dichiara non esserci spese straordinarie deliberate in data anteriore al pignoramento. Le somme esposte rappresentano l'onere delle spese ordinarie annuali condominiali afferenti l'appartamento ed i due posti auto esterni tutti staggiti, ma comprendono altra unità immobiliare (box) non ricompreso nella presente procedura, come analiticamente esposte nel riparto consuntivo anno 2024 alla presente allegato

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 29/01/2025 è stata prodotta dalla Amministrazione Condominiale copia del consuntivo e suo riparto anno 2024.

L'Amministrazione dichiara non esserci spese straordinarie deliberate in data anteriore al pignoramento. Le somme esposte rappresentano l'onere delle spese ordinarie annuali condominiali afferenti i due posti auto esterni tutti staggiti, come analiticamente esposte nel riparto consuntivo anno 2024 alla presente allegato.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 29/01/2025 è stata prodotta dalla Amministrazione Condominiale copia del consuntivo e suo riparto anno 2024.

L'Amministrazione dichiara non esserci spese straordinarie deliberate in data anteriore al pignoramento.

Le somme esposte rappresentano l'onere delle spese ordinarie annuali condominiali afferenti i due posti auto esterni tutti staggiti, come analiticamente esposte nel riparto consuntivo anno 2024 alla presente allegato.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Nella formazione dei lotti lo scrivente Esperto ha tenuto conto dei seguenti principi:

Lotto n. 1 composto da appartamento, box auto e locale sgombero;

Lotto n. 4 box auto;

Lotto n. 5 box auto;

Lotto n. 6 appartamento e due posti auto esterni.

La zona è carente di parcheggi pubblici, pertanto:

- il lotto n. 1 è composto da appartamento, box auto con capienza di parcheggio idonea per due autoveicoli ed un locale di sgombero utile per l'abitazione principale;



- il lotto n. 6 è composto dall'appartamento e due posti auto esterni in quanto si ritiene possibile la necessità di dover parcheggiare due autoveicoli per famiglia e comunque un posto auto non utilizzato potrà essere acquistato come forma di investimento per poi locarlo o rivenderlo.

I restanti lotti 4 e 5 saranno posti in asta singolarmente costituendo immobili appetibili da terzi.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Piazza Enrico Coleman 6, piano 1, interno 4, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 6 di Piazza Enrico Coleman, avente un'unica scala dotata di impianto di ascensore. Il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano coperture a falda con locali tecnici e abitazioni mansardate. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione con le facciate rivestite in listelli di cortina. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 4, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni e balcone continuo su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 297.990,00

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti n.73/F, interno 5, piano 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 657, Part. 77, Sub. 5, Via degli Armenti n. 73, interno 5, piano 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 135 mq. 127 mq. escluse aree scoperte, rendita € 1.057,45 intestato al Sig. \*\*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

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

- Valore di riferimento 1) B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Prenestina Tor Sapienza /

Zona industriale Via dell'Omo:

Abitazioni in stabili fascia media valore medio : 2.108,00 €/mq

- Valore di riferimento 2) OMI:

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/TOR SAPIENZA -

ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO):

Abitazioni economiche valore medio: 1.825,00 €/mq

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari: Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei

valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 160.000,00 / 69,00 mq = 2.318,84 €/mq;
  - Appartamento paragonabile n. 2: € 179.000,00 / 77,00 mq = 2.324,67 €/mq;
  - Appartamento paragonabile n. 3: € 225.000,00 / 72,00 mq = 3.125,00 €/mq.
- Media dei valori € 2.589,50 in c.t. € 2600,00.

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
(2.108,00 €/mq + 1.825,00 €/mq + 2.600,00 €/mq) / 3 = 2.147,00 €/mq in c.t. €/mq. 2.150,00

Considerando le qualità intrinseche medie superiori dell' immobile si applicherà un coefficiente di apprezzamento pari al 10% e sarà quindi

$V_m = \text{€/mq. } 2.150 \times 1,10 = \text{€/mq. } 2.365,00$

Da cui il valore di mercato VM sarà:

Consistenza immobile x Valore medio

126,00 mq x 2.365,00 €/mq = € 297.990,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1  
Locale originariamente deposito ma che all'atto dell'accesso si rilevava dotato di un piccolo ambiente bagno completo di lavabo, doccia, vaso e bidet. Si rilevava inoltre la variazione delle originarie finestrate.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 529, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.038,25
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1  
Locale Box individuato al n. 9 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica. L'illuminazione naturale è garantita da una finestra non apribile in quota che si estende da parete a parete. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.832,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1	126,00 mq	2.365,00 €/mq	€ 297.990,00	100,00%	€ 297.990,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1	8,05 mq	2.365,00 €/mq	€ 19.038,25	100,00%	€ 19.038,25
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - Piazza	10,50 mq	2.365,00 €/mq	€ 24.832,50	100,00%	€ 24.832,50

Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1					
Valore di stima:					€ 341.860,75

Valore di stima: € 297.990,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Regolarizzazione urbanistica soppalco box	3200,00	€

**Valore finale di stima: € 262.011,10**

### LOTTO 2

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1  
 Locale Box individuato al n. 17 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica mobile. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 26.488,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1	11,20 mq	2.365,00 €/mq	€ 26.488,00	100,00%	€ 26.488,00
Valore di stima:					€ 26.488,00

Valore di stima: € 26.488,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Regolarizzazione urbanistica soppalco box	3200,00	€

**Valore finale di stima: € 21.168,96**

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1  
 Locale Box individuato al n. 1 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione a vista.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.588,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1	4,90 mq	2.365,00 €/mq	€ 11.588,50	100,00%	€ 11.588,50
Valore di stima:					€ 11.588,50

Valore di stima: € 11.588,50

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Regolarizzazione urbanistica soppalco box	3200,00	€

**Valore finale di stima: € 7.461,42**

**LOTTO 4**

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2  
 Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/F, piano 2, interno 5, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con portone condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/F di Via degli Armenti, avente un'unica scala priva di ascensore. Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano servizi con locali tecnici e parte del terrazzo praticabile. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente in listelli di cortina, fasce sotto e sopra finestre in intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 5, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 77, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 290.250,00  
 Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:  
 Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti n.73/F, interno 5, piano 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 657, Part. 77, Sub. 5, Via degli Armenti n. 73, interno 5, piano 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup.

catastale 135 mq. 127 mq. escluse aree scoperte, rendita € 1.057,45 intestato al Sig. \*\*\*\*\*  
(Proprietà per 1/1).

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

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

- Valore di riferimento 1) B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Prenestina Tor Sapienza /

Zona industriale Via dell'Omo:

Abitazioni in stabili fascia media valore medio : 2.108,00 €/mq

- Valore di riferimento 2) OMI:

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/TOR SAPIENZA -

ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO):

Abitazioni economiche valore medio: 1.825,00 €/mq

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari: Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 160.000,00 / 69,00 mq = 2.318,84 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 179.000,00 / 77,00 mq = 2.324,67 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 225.000,00 / 72,00 mq = 3.125,00 €/mq.

Media dei valori € 2.589,50 in c.t. € 2600,00.

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
(2.108,00 €/mq + 1.825,00 €/mq + 2.600,00 €/mq) / 3 = 2.147,00 €/mq in c.t. €/mq. 2.150,00

Da cui il valore di mercato VM sarà:

Consistenza immobile x Valore medio

135,00 mq x 2.150,00 €/mq = € 290250,00

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T  
Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 781, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.320,00

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

Bene N° 2 - posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti n.73/G, interno

5, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 657, Part. 77, Sub. 5, Via

degli Armenti n. 73, interno 5, piano 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 135 mq. 127 mq. escluse aree scoperte, rendita € 1.057,45 intestato al Sig. \*\*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

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

- Valore di riferimento 1) B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Prenestina Tor Sapienza / Zona industriale Via dell'Omo:

Abitazioni in stabili fascia media valore medio : 2.108,00 €/mq

- Valore di riferimento 2) OMI:

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/TOR SAPIENZA -

ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO):

Abitazioni economiche valore medio: 1.825,00 €/mq

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari: Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 160.000,00 / 69,00 mq = 2.318,84 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 179.000,00 / 77,00 mq = 2.324,67 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 225.000,00 / 72,00 mq = 3.125,00 €/mq.

Media dei valori € 2.589,50 in c.t. € 2600,00.

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(2.108,00 €/mq + 1.825,00 €/mq + 2.600,00 €/mq) / 3 = 2.147,00 €/mq in c.t. €/mq. 2.150,00

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

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

4,80 mq x 2.150,00 €/mq = € 10.320,00

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T  
Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 781, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.320,00

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

Bene N° 2 - posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti n.73/G, interno

5, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 657, Part. 77, Sub. 5, Via degli Armenti n. 73, interno 5, piano 2, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 135 mq. 127 mq. escluse aree scoperte, rendita € 1.057,45 intestato al Sig. \*\*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

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

- Valore di riferimento 1) B.I.R.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Prenestina Tor Sapienza /

Zona industriale Via dell'Omo:

Abitazioni in stabili fascia media valore medio : 2.108,00 €/mq

- Valore di riferimento 2) OMI:

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/TOR SAPIENZA -

ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO):

Abitazioni economiche valore medio: 1.825,00 €/mq

- Valore di riferimento 3) Agenzie immobiliari: Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 160.000,00 / 69,00 mq = 2.318,84 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 179.000,00 / 77,00 mq = 2.324,67 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 225.000,00 / 72,00 mq = 3.125,00 €/mq.

Media dei valori € 2.589,50 in c.t. € 2600,00.

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
(2.108,00 €/mq + 1.825,00 €/mq + 2.600,00 €/mq) / 3 = 2.147,00 €/mq in c.t. €/mq. 2.150,00

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

Consistenza immobile (superficie convenzionale) x Valore medio

4,80 mq x 2.150,00 €/mq = € 10.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2	135,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 290.250,00	100,00%	€ 290.250,00
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto Roma (RM) - Via degli	4,80 mq	2.150,00 €/mq	€ 10.320,00	100,00%	€ 10.320,00

Armenti 73/G, interno 3, piano T					
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T	4,80 mq	2.150,00 €/mq	€ 10.320,00	100,00%	€ 10.320,00
Valore di stima:					€ 310.890,00

Valore di stima: € 310.890,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

**Valore finale di stima: € 276.692,10**

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 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giansanti Valter

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Progetto n. 52930/70 Piazza Coleman 6
- ✓ N° 11 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbali d'accesso
- ✓ N° 13 Restituzione grafica rilievi
- ✓ N° 14 Perizia Privacy



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Piazza Enrico Coleman 6, piano 1, interno 4, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 6 di Piazza Enrico Coleman, avente un'unica scala dotata di impianto di ascensore. Il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano coperture a falda con locali tecnici e abitazioni mansardate. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione con le facciate rivestite in listelli di cortina. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 4, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni e balcone continuo su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare. In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue: Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e)

Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35 intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità. Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1  
Locale originariamente deposito ma che all'atto dell'accesso si rilevava dotato di un piccolo ambiente bagno completo di lavabo, doccia, vaso e bidet. Si rilevava inoltre la variazione delle originarie finestrate.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 529, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade della medesima zona di PRG dell'appartamento, pertanto vale quanto per quest'ultimo relazionato.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1  
Locale Box individuato al n. 9 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica. L'illuminazione naturale è garantita da una finestratura non apribile in quota che si estende da parete a parete. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade della medesima zona di PRG dell'appartamento, pertanto vale quanto per quest'ultimo relazionato.

**Prezzo base d'asta: € 262.011,10**

## LOTTO 2

• **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1

Locale Box individuato al n. 17 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica mobile. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare. In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue: Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35 intervento secondo

quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità. Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

**Prezzo base d'asta: € 21.168,96**

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1  
Locale Box individuato al n. 1 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione a vista. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare. In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue: Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei

tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35 intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità. Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

**Prezzo base d'asta: € 7.461,42**

## **LOTTO 4**

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2 Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/F, piano 2, interno 5, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con portone condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/F di Via degli Armenti, avente un'unica scala priva di ascensore. Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano servizi con locali tecnici e parte del terrazzo praticabile. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente in listelli di cortina, fasce sotto e sopra finestre in intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 5, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 77, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua gli immobili con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare. In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue: Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di 22 di 35 intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale

destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Gli immobili non sono compresi nella Carta della Qualità. Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T  
Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 781, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Le previsioni di PRG sono le medesime riportate per l'appartamento.
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T  
Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 781, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Le previsioni di PRG sono le medesime riportate per l'appartamento.

**Prezzo base d'asta: € 276.692,10**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.011,10**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 6, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Si rileva la necessità di intervento sui frontalini della balconata che si presentano con intonaco distaccato a causa della ossidazione dei ferri d'armatura.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Piazza Enrico Coleman 6, piano 1, interno 4, piena proprietà dell'esecutato Sig. ***** e *****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 6 di Piazza Enrico Coleman, avente un'unica scala dotata di impianto di ascensore. Il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano coperture a falda con locali tecnici e abitazioni mansardate. Esternamente è in discrete condizioni di manutenzione con le facciate rivestite in listelli di cortina. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 4, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni e balcone continuo su tre lati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati sigg. ***** e ***** e dal di loro figlio *****, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 02/07/2024.		

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 529, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	8,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta ingombro di masserizie ed in stato d'uso mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Locale originariamente deposito ma che all'atto dell'accesso si rilevava dotato di un piccolo ambiente bagno completo di lavabo, doccia, vaso e bidet. Si rilevava inoltre la variazione delle originarie finestrate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 9, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento dell'accesso il box risulta affetto da percolazione di acqua proveniente dal soprastante giardino condominiale, cosa che ha causato l'ammaloramento parziale dellaintonacatura delle porzioni soffitto e pareti interessate.		
<b>Descrizione:</b>	Locale Box individuato al n. 9 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica. L'illuminazione naturale è garantita da una finestratura non apribile in quota che si estende da parete a parete. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.168,96

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 17, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Locale Box individuato al n. 17 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato sulla parete di fondo con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica mobile. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.461,42

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza Enrico Coleman 5, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 922, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,90 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è discreto.
<b>Descrizione:</b>	Locale Box individuato al n. 1 sito al piano primo interrato con accesso carrabile dal civico 5 tramite rampa condominiale. L'altezza utile interna è di ml 4,90 e l'ambiente è stato parzialmente soppalcato con struttura metallica e pavimentazione in tavolato ligneo con accesso tramite scaletta metallica. Il box è dotato di porta metallica basculante ed impianto elettrico di illuminazione a vista.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 276.692,10

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via degli Armenti 73/F, scala Unica, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 77, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	135,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto, fatta eccezione per alcuni esiti (muffe ed esfoliazione della tinteggiatura) di umidità da ponte termico e pregresse infiltrazioni, individuati nelle porzioni d'angolo e parete soffitto dei due bagni e di una camera e della camera da letto matrimoniale. Dette pregresse infiltrazioni potrebbero aver avuto via dal soprastante terrazzo condominiale.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/F, piano 2, interno 5, piena proprietà dell'esecutato Sig. *****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con portone condominiale posto su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/F di Via degli Armenti, avente un'unica scala priva di ascensore. Il fabbricato è composto di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano servizi con locali tecnici e parte del terrazzo praticabile. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente in listelli di cortina, fasce sotto e sopra finestre in intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura, posto al piano secondo, contraddistinto con l'interno 5, è così composto: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 7 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 781, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stallo si presenta in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. *****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
---------------------------------------------------	----

<b>Bene N° 8 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via degli Armenti 73/G, interno 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 781, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stallo si presenta in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto con pensilina sito in Comune di Roma, ubicato nella zona Tor Sapienza "Z. VIII" - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via degli Armenti n.73/G, piano T, interno 3, piena proprietà dell'esecutato Sig. *****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato per civile abitazione, con accesso carrabile su cortile di comune passaggio, posto al civico 73/G di Via degli Armenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE GIUDIZIARIE®



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 6, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1

**Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

**Trascrizioni**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015  
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021

Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, PIANO S1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo

Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013

Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 395.024,80

Data: 10/02/2013

N° repertorio: 871

Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da

TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014

Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 63477

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015  
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021  
Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015
  - nn. 139319/96527 del 02/11/2021
- contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 9, PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
Tribunale di Bergamo



Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 395.024,80

Data: 10/02/2013

N° repertorio: 871

Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014

Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 108.175,82

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 63477

N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014

Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 429.232,02

Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Data: 22/10/2014

N° repertorio: 15319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015

Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021

Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
 Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015  
 - nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 17, PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871  
 Tribunale di Bergamo  
 Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
 Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 450.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 395.024,80  
 Data: 10/02/2013  
 N° repertorio: 871  
 Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
 Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
 Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 115.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 108.175,82  
 Data: 23/10/2013  
 N° repertorio: 63477  
 N° raccolta: 2013
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
 Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 450.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 429.232,02



**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015

Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021

Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022

Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015

- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell'11/11/2022.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ENRICO COLEMAN 5, INTERNO 1, PIANO S1****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo

Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013

Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 395.024,80

Data: 10/02/2013

N° repertorio: 871

Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015  
Reg. gen. 46380 - Reg. part. 34324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 02/11/2021  
Reg. gen. 139319 - Reg. part. 96527  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Nelle Trascrizioni:

- nn. 46380/34324 del 12/05/2015
- nn. 139319/96527 del 02/11/2021

contro la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è ricompreso l'immobile di cui al Fgl. 657 Part. 417 Sub. 11 che risulta essere estraneo all'ultimo Verbale di Pignoramento di cui alla Trascrizione nn. 146601/103573 dell' 11/11/2022.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/F, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871 Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA  
Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

### **Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 3, PIANO T**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEGLI ARMENTI 73/G, INTERNO 8, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER. C.P.C. del 10/02/2013 rep. 871

Tribunale di Bergamo  
Iscritto a Roma 1 il 10/04/2013  
Reg. gen. 35591 - Reg. part. 4688  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 395.024,80  
Data: 10/02/2013  
N° repertorio: 871  
Note: Richiedente Avv. \*\*\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 23/10/2013 rep. 63477/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA

Iscritto a Roma 1 il 23/06/2014  
Reg. gen. 69118 - Reg. part. 8863  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 108.175,82  
Data: 23/10/2013  
N° repertorio: 63477  
N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 1 il 10/11/2014  
Reg. gen. 120243 - Reg. part. 16655  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 429.232,02  
Rogante: Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 22/10/2014  
N° repertorio: 15319

**Trascrizioni**



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 11/11/2022  
Reg. gen. 146601 - Reg. part. 103573

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

