TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 1236/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

SOMMARIO

Incarico 25

Premessa 25

Descrizione 26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 26

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 27

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 27

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 28

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 28

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 29

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 30

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 31

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 31

Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 32

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 32

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 33

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 34

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 35

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 35

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 36

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 36

Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 37

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 37

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 38

Bene N° 21 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1 39

Bene N° 22 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62 39

Bene N° 23 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC 39

Lotto 1 39

Completezza documentazione ex art. 567 40

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 40

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 40
Titolarità 40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 40
Confini 40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 41
Consistenza 41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 42
Cronistoria Dati Catastali 42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 43
Dati Catastali 43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 43
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 44
Patti 45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 45
Stato conservativo 45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 45
Parti Comuni 45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 46
Servitù, censo, livello, usi civici 46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 46

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 46
Caratteristiche costruttive prevalenti 46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 47
Stato di occupazione 47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 47
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 48
Provenienze Ventennali 48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 48
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 49
Formalità pregiudizievoli 50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 50
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 51
Normativa urbanistica 52
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 52
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 52
Regolarità edilizia 52
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 52
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 54
Vincoli od oneri condominiali 54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1 54
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1 55
Lotto 2 55
Completezza documentazione ex art. 567 55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 55
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 55
Titolarità 55

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 55

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 56

Confini 56

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 56

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 56

Consistenza 56

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 56

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 57

Cronistoria Dati Catastali 58

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 58

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 58

Dati Catastali 59

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 59

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 60

Patti 60

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 60

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 60

Stato conservativo 60

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 61

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 61

Parti Comuni 61

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 61

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 61

Servitù, censo, livello, usi civici 61

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 61

Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 62

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Caratteristiche costruttive prevalenti 62
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 62
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 62
Stato di occupazione 63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 63
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 63
Provenienze Ventennali 64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 64
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 65
Formalità pregiudizievoli 65
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 65
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 66
Normativa urbanistica 67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 67
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 67
Regolarità edilizia 67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 68
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 69
Vincoli od oneri condominiali 70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1 70
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1 70
Lotto 3 70
Completezza documentazione ex art. 567 70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 71
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 71
Titolarità 71
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 71

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 71
Confini 71
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 71
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 72
Consistenza 72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 72
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 73
Cronistoria Dati Catastali 73
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 73
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 74
Dati Catastali 74
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 74
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 75
Patti 75
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 75
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 76
Stato conservativo 76
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 76
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 76
Parti Comuni 76
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 76
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 76
Servitù, censo, livello, usi civici 77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 77
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 77
Caratteristiche costruttive prevalenti 77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 77

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 78
Stato di occupazione 78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 78
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 78
Provenienze Ventennali 79
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 79
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 80
Formalità pregiudizievoli 81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 81
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 81
Normativa urbanistica 82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 82
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 83
Regolarità edilizia 83
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 83
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 84
Vincoli od oneri condominiali 84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T 84
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1 85
Lotto 4 85
Completezza documentazione ex art. 567 85
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 85
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 86
Titolarità 86
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 86
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 86
Confini 86

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 86

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 86

Consistenza 87

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 87

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 88

Cronistoria Dati Catastali 88

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 88

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 89

Dati Catastali 89

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 89

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 90

Patti 91

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 91

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 91

Stato conservativo 91

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 91

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 91

Parti Comuni 91

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 91

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 91

Servitù, censo, livello, usi civici 92

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 92

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 92

Caratteristiche costruttive prevalenti 92

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 92

Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 93

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Stato di occupazione 93
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 93
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 94
Provenienze Ventennali 94
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 94
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 95
Formalità pregiudizievoli 96
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 96
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 97
Normativa urbanistica 97
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 97
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1 98
Regolarità edilizia 98
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1 98
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1....100
Vincoli od oneri condominiali....100
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1....100
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1....100
Lotto 5 101
Completezza documentazione ex art. 567....101
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1....101
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1....101
Titolarità....101
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1....101
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1....101
Confini 102
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1....102

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 102
Consistenza 102
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 102
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 103
Cronistoria Dati Catastali 104
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 104
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 104
Dati Catastali 105
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 105
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 105
Patti 106
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 106
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 106
Stato conservativo 106
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 106
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 107
Parti Comuni 107
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 107
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 107
Servitù, censo, livello, usi civici 107
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 107
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 107
Caratteristiche costruttive prevalenti 108
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 108
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 108
Stato di occupazione 108
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 108

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 109
Provenienze Ventennali 110
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 110
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 111
Formalità pregiudizievoli 111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 111
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 112
Normativa urbanistica 113
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 113
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 113
Regolarità edilizia 113
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 114
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 115
Vincoli od oneri condominiali 116
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1 116
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1 116
Lotto 6 116
Completezza documentazione ex art. 567 116
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 117
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 117
Titolarità 117
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 117
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 117
Confini 117
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 117
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 118
Consistenza 118

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 118

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 119

Cronistoria Dati Catastali 119

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 119

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 120

Dati Catastali 120

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 120

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 121

Patti 121

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 121

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 122

Stato conservativo 122

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 122

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 122

Parti Comuni 122

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 122

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 122

Servitù, censo, livello, usi civici 123

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 123

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 123

Caratteristiche costruttive prevalenti 123

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 123

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 124

Stato di occupazione 124

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1 124

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1 124

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Provenienze Ventennali....125
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1....125
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1....126
Formalità pregiudizievoli....127
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1....127
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1....127
Normativa urbanistica....128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1....128
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1....128
Regolarità edilizia....129
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1....129
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1....130
Vincoli od oneri condominiali....130
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1....130
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1....131
Lotto 7....131
Completezza documentazione ex art. 567....131
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3....131
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1....131
Titolarità....131
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3....132
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1....132
Confini....132
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3....132
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1....132
Consistenza....133
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3....133

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 133

Cronistoria Dati Catastali 134

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 134

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 134

Dati Catastali 135

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 135

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 136

Patti 136

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 136

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 136

Stato conservativo 137

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 137

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 137

Parti Comuni 137

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 137

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 137

Servitù, censo, livello, usi civici 137

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 137

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 138

Caratteristiche costruttive prevalenti 138

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 138

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 138

Stato di occupazione 139

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 139

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 139

Provenienze Ventennali 140

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 140

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 141
Formalità pregiudizievoli....142
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 142
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 142
Normativa urbanistica....143
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 143
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 143
Regolarità edilizia....144
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 144
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 145
Vincoli od oneri condominiali....146
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3 146
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1 146
Lotto 8 146
Completezza documentazione ex art. 567 147
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 147
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 147
Titolarità....147
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 147
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 147
Confini 148
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 148
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 148
Consistenza 148
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 148
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 149
Cronistoria Dati Catastali 149

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 149

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 150

Dati Catastali 150

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 150

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 151

Patti 152

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 152

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 152

Stato conservativo 152

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 152

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 152

Parti Comuni 152

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 152

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 153

Servitù, censo, livello, usi civici 153

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 153

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 153

Caratteristiche costruttive prevalenti 153

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 153

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 154

Stato di occupazione 154

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 154

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 155

Provenienze Ventennali 155

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3 155

Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1 156

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Formalità pregiudizievoli....157
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3....157
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1....158
Normativa urbanistica....158
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3....158
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1....159
Regolarità edilizia....159
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3....159
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1....161
Vincoli od oneri condominiali....161
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3....161
Bene N° 16 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1....161
Lotto 9....162
Completezza documentazione ex art. 567....162
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3....162
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1....162
Titolarità....162
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3....162
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1....162
Confini....163
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3....163
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1....163
Consistenza....163
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3....163
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1....164
Cronistoria Dati Catastali....165
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3....165

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 165
Dati Catastali....166
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 166
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 166
Patti 167
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 167
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 167
Stato conservativo....167
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 167
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 168
Parti Comuni....168
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 168
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 168
Servitù, censo, livello, usi civici 168
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 168
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 168
Caratteristiche costruttive prevalenti 168
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 168
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 169
Stato di occupazione 169
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 169
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 170
Provenienze Ventennali....171
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 171
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 171
Formalità pregiudizievoli....172
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 172

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 173
Normativa urbanistica....174
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 174
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 174
Regolarità edilizia....174
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 174
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 176
Vincoli od oneri condominiali....177
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3 177
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1 177
Lotto 10....177
Completezza documentazione ex art. 567....178
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 178
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 178
Titolarità....178
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 178
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 178
Confini 178
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 178
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 179
Consistenza 179
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 179
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 180
Cronistoria Dati Catastali 180
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 180
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 181
Dati Catastali....181

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 181

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 182

Patti 183

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 183

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 183

Stato conservativo 183

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 183

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 183

Parti Comuni 183

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 183

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 184

Servitù, censo, livello, usi civici 184

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 184

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 184

Caratteristiche costruttive prevalenti 184

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 184

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 185

Stato di occupazione 185

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 185

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 185

Provenienze Ventennali 186

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 186

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 186

Formalità pregiudizievoli 187

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3 187

Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1 188

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Normativa urbanistica....189
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3....189
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1....189
Regolarità edilizia....189
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3....189
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1....191
Vincoli od oneri condominiali....191
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3....191
Bene N° 20 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1....192
Lotto 11....192
Completezza documentazione ex art. 567....192
Titolarità....192
Confini....193
Consistenza....193
Cronistoria Dati Catastali....193
Dati Catastali....194
Patti....194
Stato conservativo....194
Parti Comuni....195
Servitù, censo, livello, usi civici....195
Caratteristiche costruttive prevalenti....195
Stato di occupazione....195
Provenienze Ventennali....195
Formalità pregiudizievoli....196
Normativa urbanistica....197
Regolarità edilizia....197
Vincoli od oneri condominiali....198
Lotto 12....199
Titolarità....199
Bene N° 22 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62....199
Bene N° 23 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC....199
Dati Catastali....199
Bene N° 22 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62....199

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Bene N° 23 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC....200
Precisazioni....200
Bene N° 22 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62....200
Bene N° 23 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC....201
Stima / Formazione lotti....201
Lotto 1....201
Lotto 2....205
Lotto 3....208
Lotto 4....212
Lotto 5....215
Lotto 6....218
Lotto 7....222
Lotto 8....225
Lotto 9....229
Lotto 10....232
Lotto 11....235
Lotto 12....237
Riepilogo bando d'asta....239
Lotto 1....239
Lotto 2....240
Lotto 3....241
Lotto 4....242
Lotto 5....243
Lotto 6....244
Lotto 7....245
Lotto 8....246
Lotto 9....247
Lotto 10....248
Lotto 11....249
Lotto 12....250
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1236/2024 del R.G.E....251
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.100,00....251
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 145.400,00....252
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 220.000,00....253
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 175.800,00....255
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 99.800,00....256
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 84.300,00....257

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 131.800,00 258
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 121.600,00 260
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00 261
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 104.700,00 262
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00 264
Lotto 12 264

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

INCARICO

All'udienza del 28/01/2025, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1
- **Bene N° 22** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62
- **Bene N° 23** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.1 e si sviluppa su due piani così composti:
• piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva;
• piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025,

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L1 ed E-L1).

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Il bene n. 2 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 1.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 4, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L1) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L1).

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 2 e si sviluppa su due livelli, così composti:

Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva;

Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni.

Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L2 ed E-L2).

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) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Il bene n. 4 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 3.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 2, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L2) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L2).

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 4 e si sviluppa su un unico livello al piano terra. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, di cui uno finestrato e due camere da letto. Dal soggiorno, attraverso una porta-finestra, si accede a un balcone coperto che si trova allo stesso livello dell'ampio giardino di pertinenza esclusiva.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L3 ed E-L3).

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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Il bene n. 6 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 5.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L3) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 5 e si sviluppa su due livelli, così composti:

Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva;

Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni.

Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L4 ed E-L4).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Il bene n. 8 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 7.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 7, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L4) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L4).

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

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.6 e si sviluppa su due piani così composti:
• piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva;
• piano seminterrato: disimpegno, una cantina e un lavatoio utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio trasformato in bagno.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L5 ed E-L5).

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° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Il bene n. 10 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 9.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 5, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L5) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L5).

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° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 7 e si sviluppa su un unico livello al primo piano. È composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco e una camera da letto. Di pertinenza dell'appartamento è pure un balcone coperto accessibile dalle porte-finestre del soggiorno e dalla camera da letto.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L6 ed E-L6).

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° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Il bene n. 12 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 11.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L6) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L6).

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

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti:
Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno.
Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L7 ed E-L7).

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.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Il bene n. 14 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 13.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L7) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L7).

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° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti:
Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due balconi.
Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

lucernario e attualmente adibiti a camere da letto.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L8 ed E-L8).

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° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Il bene n. 16 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 15.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L8) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L8).

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° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 18 e si sviluppa su due livelli, così composti:
Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno.
Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L9 ed E-L9).

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° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 17.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 12, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L9) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L9).

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° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano
L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est).
Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa.
La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana.
Caratteristiche dell'edificio
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio.
La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative.
Il fabbricato si compone di:
• tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo);
• un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra;
• un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano.
Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63.
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima
L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 19 e si sviluppa su due livelli, così composti:
Piano Secondo: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, scala interna di collegamento con il terzo piano e un balcone.
Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto.
Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025
(cfr. allegati D-L10 ed E-L10).

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° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 19.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 11, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L10) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

(allegato D-L10).

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° 21 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 1, PIANO S1

Il bene n. 21 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza.
L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63.
Il box, contraddistinto con l'interno n. 1, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L11) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L11).

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° 22 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO 61 -62

Immobile sito in Roma, identificato e censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma – Sez. C – Foglio: 1018 - Particella: 3986

BENE N° 23 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO SNC

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 4303, Cat. D/1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, 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) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L'appartamento confina:
- a Nord e a Ovest con percorso pedonale condominiale;
- a Est con vano scala condominiale e appartamento int.2;
- a Sud con appartamento int.2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il vano scala
- a Ovest con il piano seminterrato dell'appartamento int.1;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,60 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,75 m	Rialzato
Balcone coperto	9,40 mq	9,40 mq	0,40	3,80 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	26,80 mq	26,80 mq	0,18	4,80 mq	0,00 m	Terra
Cantinato	32,70 mq	41,10 mq	0,35	14,40 mq	0,00 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**63,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**63,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L1) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L1)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 66,30 mq ed è così distribuita:
Piano Rialzato – Soggiorno e scala mq 27,60, Bagno e antibagno mq 6,00 Tot = mq 33,60;
Piano Seminterrato – (al netto delle intercapedini) Disimpegno mq. 5,20 Cantina 1 mq 9,90, Cantina 2 mq 11,50 Bagno1 (ex ripostiglio) mq 3,40 Bagno2 (ex lavatoio) mq 2,70 = Tot = mq 32,70.
L'altezza dei vani risulta: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 63,00 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate del balcone coperto e del giardino.
Le superfici dei vani al piano seminterrato, avendo come destinazione d'uso cantina/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

Si precisa che, con riferimento alle superfici riportate nella tabella soprastante, ai fini del valore di mercato dell'immobile è stata considerata la sola consistenza legittima, ovvero non sono stati considerati gli incrementi di superficie riscontrati nell'unità immobiliare al piano seminterrato (inclusione dell'intercapedine), come meglio descritti nel capitolo della perizia relativo alla "regolarità edilizia" dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,30 mq	18,70 mq	1	18,70 mq	3,05 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	18,70 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	18,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L1) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L1).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 488,05 Piano T - S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 VANI Superficie catastale 60 mq Rendita € 488,05 Piano T - S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Rendita € 55,36 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 55,36 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L1).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

								e			
	1018	3986	7	6	A2	6	3 vani	60 mq	488,05 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L1) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L1).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	29	6	C6	11	16 mq	18 mq	55,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd91353602e96b70b3757a00

Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L1) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L1).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato discreto.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto discretamente e non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli rialzato (residenziale) e seminterrato (cantinato). Il piano rialzato ha esposizione unica, con lato libero rivolto a Ovest.
Altezza utile: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone pavimentato con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano rialzato e, per entrambi i piani, tutte dotate di grate metalliche di sicurezza
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano rialzato sono presenti radiatori nel soggiorno e nel bagno; sono presenti pure radiatori al piano seminterrato nel disimpegno, nella Cantina 1 e nei due bagni.
d) l'impianto di condizionamento presenta una unità interna nell'ambiente destinato a soggiorno /letto al piano rialzato;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Al di sopra della porta è presente una griglia di aerazione disposta lungo l'intera lunghezza della porta stessa. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2025
- Scadenza contratto: 31/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****.
Il contratto di locazione non è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è successiva a quella del pignoramento (02/12/2024).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2025
- Scadenza contratto: 31/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025, il box auto risultava occupato dal signor **** Omissis **** in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 1) e che, per quanto già detto in precedenza, non è opponibile al procedimento poichè la sua data di registrazione è successiva a quella del pignoramento (02/12/2024).

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).
In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).
In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).
Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****,, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.
Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).
Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

A seguito del sopralluogo eseguito, si è constatato che l'immobile presenta, al piano seminterrato, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (cantine e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
- il vano destinato a lavatoio e un vano cieco (ripostiglio) sono stati convertiti in bagni completi dotati di sanitari;
- tutti i locali sono stati dotati di termosifoni e una delle stanze è stata attrezzata con un climatizzatore;
- è stata inclusa nella consistenza interna delle due cantine (adibite a camere) l'intercapedine posta sotto la parete finestrata, originariamente realizzata unicamente a fini di isolamento termico e protezione dall'umidità.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a come rappresentati negli elaborati progettuali depositati per il rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento dei bagni per ricondurre i due vani, rispettivamente, al loro uso originario di lavatoio e ripostiglio;
• rimozione di tutti i termosifoni e del climatizzatore;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

• realizzazione di una parete in muratura, al di sotto della parete finestrata,comprensiva delle opere di rasatura e tinteggiatura, per la separazione fisica dell'intercapedine dalle due cantine.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 1, PIANO T / S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 36,68 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 30,40 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 4, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 2,92 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,54 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 50,56 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

L'appartamento confina:
- a Nord con appartamento int.1;
- a Est con appartamento int.3;
- a Sud con la rampa carrabile;
- a Ovest con percorso pedonale condominiale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.3;
- a Ovest con il piano seminterrato dell'appartamento int.2;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.1.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	48,30 mq	58,30 mq	1	58,30 mq	2,75 m	Rialzato
Balcone coperto	26,10 mq	26,10 mq	0,40	10,40 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	84,40 mq	84,40 mq	0,18	15,20 mq	0,00 m	Terra
Cantinato	31,50 mq	39,70 mq	0,35	13,90 mq	0,00 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	97,80 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	97,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L2) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L2)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 79,80 mq ed è così distribuita:
Piano Rialzato – Soggiorno e scala mq 29,000, Bagno mq 4,90, Camera 14,40 Tot = mq 48,30
Piano Seminterrato - Disimpegno mq 3,85,Cantina 1 mq 7,60, Cantina 2 mq 13,20 Bagno1 (ex ripostiglio) mq 4,00 Bagno2 (ex lavatoio) mq 2,85 = Tot = mq 31,50.
L'altezza dei vani risulta: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 97,80 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate del balcone coperto e del giardino.
Le superfici dei vani al piano seminterrato, avendo come destinazione d'uso cantina/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

Si precisa che, con riferimento alle superfici riportate nella tabella soprastante, ai fini del valore di mercato dell'immobile è stata considerata la sola consistenza legittima, ovvero non sono stati considerati gli incrementi di superficie riscontrati nell'unità immobiliare al piano seminterrato (inclusione dell'intercapedine), come meglio descritti nel capitolo della perizia relativo alla "regolarità edilizia" dell'unità immobiliare.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,50 mq	19,60 mq	1	19,60 mq	3,05 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	19,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Superficie convenzionale complessiva:	**19,60 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L2) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L2).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T - S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Superficie catastale 83 mq Rendita € 650,74 Piano T - S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L2).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Rendita € 58,82 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 58,82 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L2).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	8	6	A2	6	4 vani	83 mq	650,74 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L2) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L2).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	27	6	C6	11	17 mq	19 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L1) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L2).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato mediocre.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto in maniera mediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli rialzato (residenziale) e seminterrato (cantinato). Il piano rialzato ha doppia esposizione, con i lati liberi rivolti a Ovest e a Sud.
Altezza utile: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone pavimentato con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano rialzato e, per entrambi i piani, tutte dotate di grate metalliche di sicurezza.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano rialzato sono presenti radiatori in tutti gli ambienti; sono presenti pure radiatori al piano seminterrato nel disimpegno, nella Cantina 1 e nei due bagni.
d) l'impianto di condizionamento presenta al piano rialzato unità interne nel soggiorno e nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Al di sopra della porta è presente una griglia di aerazione disposta lungo l'intera lunghezza della porta stessa. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2023
- Scadenza contratto: 14/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/03/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****.
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2023
- Scadenza contratto: 14/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025, il box auto risultava occupato dal signor **** Omissis **** in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 2) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento poichè la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Rogante: Mosca Antonio
Data: 25/03/2009
N° repertorio: 80448
N° raccolta: 19266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).

Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****,, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).

Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

A seguito del sopralluogo eseguito, si è constatato che l'immobile presenta, al piano seminterrato, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (cantine e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
- il vano destinato a lavatoio e un vano cieco (ripostiglio) sono stati convertiti in bagni completi dotati di sanitari;
- tutti i locali sono stati dotati di termosifoni;
- è stata inclusa nella consistenza interna delle due cantine (adibite a camere) l'intercapedine posta sotto la parete finestrata, originariamente realizzata unicamente a fini di isolamento termico e protezione dall'umidità.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a come rappresentati negli elaborati progettuali depositati per il rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento dei bagni per ricondurre i due vani, rispettivamente, al loro uso originario di lavatoio e ripostiglio;
• rimozione di tutti i termosifoni;
• realizzazione di due pareti in muratura, al di sotto della due pareti finestrate, comprensive delle opere di rasatura e tinteggiatura, per la separazione fisica dell'intercapedine dalle due cantine.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 3.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 2, PIANO T / S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 63,72 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 50,08 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 2, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 3,16 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,67 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 54,73 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, 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)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

L'appartamento confina:
- a Nord con percorso pedonale condominiale;
- a Ovest con l'appartamento int.5;
- a Est con percorso pedonale condominiale;
- a Sud con vano scala condominiale.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.17;
- a Ovest con il terraoieno;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.19.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,10 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,75 m	Terra
Balcone coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	212,50 mq	212,50 mq	0,18	38,20 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	121,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	121,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L3) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L3)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 67,10 mq ed è così distribuita:
Soggiorno con angolo cottura mq 30,00, Disimpegno = mq 3,60, Bagno1 = mq 4,20, Bagno 2 mq 5,45, Camera1 = mq 9,15, Camera 2 = mq 14,70 Tot = mq 67,10. L'altezza interna è di m 2,75.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 121,20 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate del balcone coperto e del giardino.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,50 mq	28,60 mq	1	28,60 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	28,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	28,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L3) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L3).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano T
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5VANI Superficie catastale 89 mq Rendita € 732,08 Piano T

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L3).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 25 mq Rendita € 86,51 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 25 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 86,51 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L3).

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	10	6	A2	6	4,5 vani	89 mq	732,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L3) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L3).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	43	6	C6	11	25 mq	27 mq	86,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L3) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L3).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
In generale lo stato di conservazione interno dell'appartamento è risultato buono.
Esternamente l'immobile risulta manutenuto discretamente e non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su di un unico livello ed ha doppia esposizione con i due lati liberi rivolti a Nord e ad Est.
Altezza interna utile di m 2,75.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone e marciapiede esterno pavimentati con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC e tutte dotate di grate metalliche di sicurezza
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

d) l'impianto di condizionamento presenta una unità interna nell'ambiente destinato a soggiorno;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/10/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025, l'appartamento risultava occupato dalla signora **** Omissis ****.
Il contratto di locazione al momento è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024) ma si evidenzia la sua imminente scadenza e il fatto che ìl Custode Giudiziario abbia provveduto ad inviare la disdetta contrattuale

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/10/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025, l'appartamento risultava occupato dalla signora **** Omissis **** in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 5) e che, per quanto già detto in precedenza, al momento è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024) ma si evidenzia la sua imminente scadenza e il fatto che il Custode Giudiziario abbia provveduto ad inviare la disdetta contrattuale.

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).

Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).
Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 4, PIANO T

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 77,84 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 20,13 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 18, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 3,75 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,98 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 65,09 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

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)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

L'appartamento confina:
- a Nord con part. catastale n°3432;
- a Est con appartamento int.4;
- a Sud con appartamento int.5;
- a Ovest con part. catastale n°681.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il box auto confina:
- a Nord con il terrapieno
- a Ovest con il piano seminterrato dell'appartamento int.5;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.6.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,30 mq	58,30 mq	1	58,30 mq	2,75 m	Rialzato
Balcone coperto	26,10 mq	26,10 mq	0,40	10,40 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	207,20 mq	207,20 mq	0,18	37,30 mq	0,00 m	Terra
Cantinato	31,50 mq	39,70 mq	0,35	13,90 mq	0,00 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	119,90 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	119,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L2) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L4)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 79,80 mq ed è così distribuita:
Piano Rialzato – Soggiorno e scala mq 29,000, Bagno mq 4,90, Camera 14,40 Tot = mq 48,30
Piano Seminterrato - Disimpegno mq 3,85,Cantina 1 mq 7,60, Cantina 2 mq 13,20 Bagno1 (ex ripostiglio) mq 4,00 Bagno2 (ex lavatoio) mq 2,85 = Tot = mq 31,50.
L'altezza dei vani risulta: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 97,80 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate del balcone coperto e del giardino.
Le superfici dei vani al piano seminterrato, avendo come destinazione d'uso cantina/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

Si precisa che, con riferimento alle superfici riportate nella tabella soprastante, ai fini del valore di mercato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

dell'immobile è stata considerata la sola consistenza legittima, ovvero non sono stati considerati gli incrementi di superficie riscontrati nell'unità immobiliare al piano seminterrato (inclusione dell'intercapedine), come meglio descritti nel capitolo della perizia relativo alla "regolarità edilizia" dell'unità immobiliare.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,30 mq	20,60 mq	1	20,60 mq	3,05 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	20,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	20,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L4) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L4).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T - S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Superficie catastale 86 mq

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Rendita € 650,74 Piano T - S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L4).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 32, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 18 mq Rendita € 62,28 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 32, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 62,28 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L4).

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	11	6	A2	6	4 vani	85 mq	650,74 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L4) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L4).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	32	6	C6	11	18 mq	21 mq	62,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L4) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L4).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato mediocre.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto in maniera mediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli rialzato (residenziale) e seminterrato (cantinato). Il piano rialzato ha doppia esposizione, con i lati liberi rivolti a Ovest e a Nord.
Altezza utile: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone pavimentato con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano rialzato e, per entrambi i piani, tutte dotate di grate metalliche di sicurezza.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano rialzato sono presenti radiatori in tutti gli ambienti; sono presenti pure radiatori al piano seminterrato nel disimpegno, nella Cantina 1 e nei due bagni.
d) l'impianto di condizionamento presenta al piano rialzato unità interne nel soggiorno e nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****.
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2024
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****. in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 7) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 7

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.
Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).
In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).
Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing.**** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.
Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).
Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

A seguito del sopralluogo eseguito, si è constatato che l'immobile presenta, al piano seminterrato, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (cantine e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
- il vano destinato a lavatoio e un vano cieco (ripostiglio) sono stati convertiti in bagni completi dotati di sanitari;
- sono stati dotati di termosifoni il disimpegno, una cantina e i bagni;
- è stata inclusa nella consistenza interna delle due cantine (adibite a camere) l'intercapedine posta sotto la parete finestrata, originariamente realizzata unicamente a fini di isolamento termico e protezione dall'umidità.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a come rappresentati negli elaborati progettuali depositati per il rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento dei bagni per ricondurre i due vani, rispettivamente, al loro uso originario di lavatoio e ripostiglio;
• rimozione di tutti i termosifoni;
• realizzazione di due pareti in muratura, al di sotto della due pareti finestrate, comprensive delle opere di rasatura e tinteggiatura, per la separazione fisica dell'intercapedine dalle due cantine.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 7.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 5, PIANO T / S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 78,42 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 61,00 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 7, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- Tab. A (Generale -proprietà) = 3,23 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,71 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 56,05 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

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)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

L'appartamento confina:
- a Nord con appartamento int.5;
- a Est con vano scala condominiale e appartamento int.5;
- a Sud con percorso pedonale condominiale;
- a Ovest con particella catastale n. 681.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord il box auto int.5;
- a Ovest con il piano seminterrato dell'appartamento int.6;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il vano scala.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,60 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,75 m	Rialzato
Balcone coperto	9,40 mq	9,40 mq	0,40	3,80 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	26,80 mq	39,60 mq	0,18	7,10 mq	0,00 m	Terra
Cantinato	31,00 mq	37,60 mq	0,35	13,10 mq	0,00 m	Seminterrato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Totale superficie convenzionale:	**64,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**64,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L1) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L1)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 64,60 mq ed è così distribuita:
Piano Rialzato – Soggiorno e scala mq 27,60, Bagno e antibagno mq 6,00 Tot = mq 33,60;
Piano Seminterrato – (al netto delle intercapedini) Disimpegno mq. 5,20 Lavatoio mq 10,10, Cantina mq 12,30 Bagno (ex ripostiglio) mq 3,40 = Tot = mq 31,00.
L'altezza dei vani risulta: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 64,00 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate del balcone coperto e del giardino.
Le superfici dei vani al piano seminterrato, avendo come destinazione d'uso cantina/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

Si precisa che, con riferimento alle superfici riportate nella tabella soprastante, ai fini del valore di mercato dell'immobile è stata considerata la sola consistenza legittima, ovvero non sono stati considerati gli incrementi di superficie riscontrati nell'unità immobiliare al piano seminterrato (inclusione dell'intercapedine), come meglio descritti nel capitolo della perizia relativo alla "regolarità edilizia" dell'unità immobiliare.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,80 mq	19,20 mq	1	19,20 mq	3,05 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**19,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L5) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L5).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 488,05 Piano T - S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 VANI Superficie catastale 60 mq Rendita € 488,05 Piano T - S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L5).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Rendita € 55,36 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 55,36 Piano S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L5).

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	12	6	A2	6	3 vani	60 mq	488,05 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L5) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L5).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	30	6	C6	11	16 mq	19 mq	55,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L5) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L5).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato discreto.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto in maniera mediocre e comunque non sono state

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presentano segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli rialzato (residenziale) e seminterrato (cantinato). Il piano rialzato ha esposizione unica, con lato libero rivolto a Ovest.
Altezza utile: al piano rialzato di m 2,75 e al piano seminterrato di m 2,55.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone pavimentato con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano rialzato e, per entrambi i piani, tutte dotate di grate metalliche di sicurezza
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano rialzato sono presenti radiatori nel soggiorno e nel bagno; sono presenti pure radiatori al piano seminterrato nel lavatoioi, nella Cantina, e nel bagn.
d) l'impianto di condizionamento presenta una unità interna nella cantina;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Al di sopra della porta è presente una griglia di aerazione disposta lungo l'intera lunghezza della porta stessa. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2024
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/03/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****.
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2024
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2022, il box auto risultava occupato dal signor **** Omissis **** in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 9) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Rogante: Mosca Antonio
Data: 25/03/2009
N° repertorio: 80448
N° raccolta: 19266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).

Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).

Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

A seguito del sopralluogo eseguito, si è constatato che l'immobile presenta, al piano seminterrato, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (cantine e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
- il vano destinato a ripostiglio è statO convertito in bagno completo dotato di sanitari;
- tutti i vani ad esclusione del disimpegno sono stati dotati di termosifoni e una delle stanze è stata attrezzata con un climatizzatore;
- è stata inclusa nella consistenza interna delle due cantine (adibite a camere) l'intercapedine posta sotto la parete finestrata, originariamente realizzata unicamente a fini di isolamento termico e protezione dall'umidità.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a come rappresentati negli elaborati progettuali depositati per il rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento del bagno per ricondurre il vano all'uso originario ripostiglio;
• rimozione di tutti i termosifoni e del climatizzatore;
• realizzazione di una parete in muratura, al di sotto della parete finestrata, comprensiva delle opere di rasatura e tinteggiatura, per la separazione fisica dell'intercapedine dalle due cantine.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 9.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 6, PIANO T / S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 41,00 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 32,23Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 5, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 3,00 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,58 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 55,01 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

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)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

L'appartamento confina:
- a Nord con l'appartamento int.13;
- a Sud con l'appartamento int.8;
- a Est con il vano scala condominiale;
- a Ovest distacco verso percorso pedonale condominiale.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.16;
- a Ovest con il terrapieno;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.18.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,70 mq	45,30 mq	1	45,30 mq	2,80 m	Primo
Balcone coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	49,30 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	49,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L6) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L6)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 38,70 mq ed è così distribuita:
Soggiorno con angolo cottura mq 18,50, Bagno = mq 5,50, Camera = mq 14,70 Tot = mq 38,70. L'altezza interna è di m 2,80.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 121,20 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale è stata inoltre aggiunta quella ponderata del balcone coperto.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,50 mq	17,80 mq	1	17,80 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	17,80 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	17,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L6) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L6).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 406,71 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5VANI Superficie catastale 46 mq Rendita € 406,71 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

(cfr. All.B - L6).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 42, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 15 mq Rendita € 51,90 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 42, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 51,90 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L6).

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	13	6	A2	6	2,5 vani	51 mq	406,71 €	1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L6) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L6).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	42	6	C6	11	15 mq	17 mq	51,9 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L6) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L6).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
In generale lo stato di conservazione interno dell'appartamento è risultato mediocre.
Esternamente l'immobile risulta manutenuto discretamente e non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su di un unico livello ed ha unica esposizione con il lato libero rivolto a Ovest.
Altezza interna utile di m 2,80.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone pavimentato con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna.
d) l'impianto di condizionamento presenta due unità interne, una nel soggiorno e l'altra nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/11/2023
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****.
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- Registrazione contratto: 02/11/2023
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2025, il box auto risultava occupato dal signor **** Omissis ****in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 11) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento poichè la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 11

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).

Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).

Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 11.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 7, PIANO 1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 29,32 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 31,07 Mill.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.
Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 17, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 2,29 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,21 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 39,78 Mill.
Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

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)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

L'appartamento confina:
- a Nord con appartamento int.19;
- a Est con appartamento int.15;
- a Sud con distacco verso la rampa carrabile;
- a Ovest con distacco verso il percorso pedonale condominiale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.19;
- a Ovest e a Sud con il terrapieno;
- a Est con la corsia di manovra.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,60 mq	58,10 mq	1	58,10 mq	2,85 m	Secondo
Balcone 1 (coperto)	24,10 mq	24,10 mq	0,40	9,60 mq	0,00 m	Secondo
Balcone 2	18,40 mq	18,40 mq	0,25	4,60 mq	0,00 m	Secondo
Soffitta	30,40 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**79,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**79,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L7) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L7)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 78,00 mq ed è così distribuita:
Piano Secondo – Soggiorno e scala mq 28,90, Bagno mq 4,00, Camera 14,70 Tot = mq 47,60;
Piano Terzo - Disimpegno/scala mq 2,50, Vano tecnico mq 12,80, Soffitta mq 11,20, Bagno (ex lavatoio) mq 3,90 = Tot mq 30,40.
L'altezza dei vani risulta: al secondo piano di m 2,85 e al terzo piano variabile m 1,35/2,45.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 79,70 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate dei due balconi.
Le superfici dei vani al piano terzo, avendo come destinazione d'uso soffitta/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**23,00 mq**		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	23,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L7) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L7).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano 2 - 3
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 569,39 Piano 2 - 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L7).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 45, Zc. 6

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Rendita € 69,21 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 45, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 69,21 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L7).

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	20	6	A2	6	3,5 vani	86 mq	569,39 €	2 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L7) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L7).
Nel corso del sopralluogo del 13/03/2025 si è verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. È stata tuttavia rilevata una discrepanza relativa al balcone principale, la cui superficie risulta leggermente maggiore rispetto a quella riportata in planimetria. Tale difformità, a giudizio dello scrivente, è da ricondursi ad un mero errore di rappresentazione grafica, come meglio specificato nel paragrafo della perizia dedicato alla regolarità edilizia dell'immobile.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	45	6	C6	11	20 mq	22 mq	69,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L7) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L7).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
I balconi dell'immobile risultano manutenuti in maniera discreta e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

argomento.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli secondo (residenziale) e terzo (soffitta). Il piano rialzato ha doppia esposizione, con i lati liberi rivolti a Sud e a Ovest.
Altezza utile: al piano secondo di m 2,85 e al piano terzo var. m 1,35/ 2,45.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balconi pavimentati con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano terzo
due lucernari a servizio della soffitta e del vano tecnico.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano secondo sono presenti radiatori in tutti gli ambienti; è presente pure un radiatori al bagno del terzo piano.
d) l'impianto di condizionamento presenta al piano secondo unità interne nel soggiorno e nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/03/2025, l'appartamento risultava occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2027

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2025, il box auto risultava occupato dal signor **** Omissis ****in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 13) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento poichè la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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 risulta attualmente invariata.

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd91353602e96b70b3757a00

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Mosca Antonio
Data: 25/03/2009
N° repertorio: 80448
N° raccolta: 19266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 13.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).

Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).

Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/03/2025 è stato verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. È stata tuttavia riscontrata una discrepanza relativa al balcone principale, la cui superficie appare leggermente superiore rispetto a quella riportata in planimetria. Tale difformità, a giudizio dello scrivente, è riconducibile a un mero errore di rappresentazione grafica, poiché la conformazione e le dimensioni attuali del balcone corrispondono a quanto raffigurato sia nel progetto originario, sulla base del quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire (All. G/2), sia nel progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).
Per regolarizzare tale situazione, dovrà essere presentato al Catasto un modello DOCFA per la correzione della rappresentazione grafica, allegando la planimetria aggiornata allo stato reale dell'immobile.
In tale sede, si è constatato inoltre che l'immobile presenta, al terzo piano, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale, sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (soffitta e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
• il vano originariamente destinato a lavatoio è stato convertito in un bagno completo, dotato di sanitari;
• il locale è stato inoltre dotato di termosifone.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati ai fini del rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento del bagno, al fine di ricondurre il vano al suo uso originario di lavatoio;
• rimozione del termosifone.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 13.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 14, PIANO 2 - 3

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 54,38 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 74,97 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 20, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 3,07 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,62 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 53,18 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 8

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

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

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

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)

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

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)

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

L'appartamento confina:
- a Sud con appartamento int.16;
- a Est con appartamento int.18;
- a Nord e Ovest con distacco verso il percorso pedonale condominiale.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.8;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.10.
- a Ovest con il terrapieno;

CONSISTENZA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	55,30 mq	1	55,30 mq	2,85 m	Secondo
Balcone 1 (coperto)	23,10 mq	23,10 mq	0,40	9,24 mq	0,00 m	Secondo
Balcone 2 (coperto)	4,60 mq	4,60 mq	0,40	1,86 mq	0,00 m	Secondo
Soffitta	35,90 mq	42,50 mq	0,20	7,20 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**73,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L7) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L8)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 80,30 mq ed è così distribuita:
Piano Secondo – Soggiorno e scala mq 25,50, Bagno mq 4,90, Camera 14,00 Tot = mq 44,40

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Piano Terzo - Disimpegno/scala mq3,10, Vano tecnico mq 10,90, Soffitta mq 18,600, Bagno (ex lavatoio) mq 3,30 = Tot mq 35,90.
L'altezza dei vani risulta: al secondo piano di m 2,85 e al terzo piano variabile m 1,35/2,45.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 73,60 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate dei due balconi.
Le superfici dei vani al piano terzo, avendo come destinazione d'uso soffitta/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,40 mq	21,10 mq	1	21,10 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	21,10 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	21,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L8) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L8).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 23, Zc. 6

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano 2 - 3
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 83 mq Rendita € 569,39 Piano 2 - 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L8).

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 18 mq Rendita € 62,28 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 35, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 62,28 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - 8).

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	1018	3986	23	6	A2	6	3,5 vani	83 mq	569,39 €	2 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L8) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L8).
Nel corso del sopralluogo del 13/03/2025 si è verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , 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
	1018	3986	34	6	C6	11	18 mq	21 mq	62,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L8) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L8).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
I balconi dell'immobile risultano manutenuti in maniera discreta e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli secondo (residenziale) e terzo (soffitta). Il piano rialzato ha doppia esposizione, con i lati liberi rivolti a Nord e a Est.
Altezza utile: al piano secondo di m 2,85 e al piano terzo var. m 1,35/ 2,45.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balconi pavimentati con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

terzo
due lucernari a servizio della soffitta e del vano tecnico.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano secondo sono presenti radiatori in tutti gli ambienti; sono presenti pure radiatori al terzo piano nel bagno (ex lavatoio), nella soffitta e nel vano tecnico.
d) l'impianto di condizionamento presenta al piano secondo unità interne nel soggiorno e nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/11/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/03/2025, l'appartamento risultava occupato dal signor **** Omissis ****.
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Canoni di locazione

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Canone mensile: € 1.000,00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/11/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/05/2025, il box auto risultava occupato dal signor **** Omissis ****in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 15) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento poichè la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 15-

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.
Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).
In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).
Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.
Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).
Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/03/2025 è stato verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
In tale sede, si è constatato che l'immobile presenta, al terzo piano, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale, sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (soffitta e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
• il vano originariamente destinato a lavatoio è stato convertito in un bagno completo, dotato di sanitari;
• detto locale, la soffitta e il vano tecnico sono stati dotati di termosifoni.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati ai fini del rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento del bagno, al fine di ricondurre il vano al suo uso originario di lavatoio;
• rimozione dei termosifoni.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 15.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 17, PIANO 2 - 3

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 50,29 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 69,34 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 9, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 2,77 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,46 Mill.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 47,96 Mill.
Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

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

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

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)

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

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

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

L'appartamento confina:
- a Nord con distacco verso part. catastale n°3432;
- a Est con appartamento int.17;
- a Sud con appartamento int.18 ;
- a Ovest con distacco verso part. catastale n°681.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.11;
- a Ovest con il terrapieno;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.13.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,60 mq	58,10 mq	1	58,10 mq	2,85 m	Secondo
Balcone 1 (coperto)	24,10 mq	24,10 mq	0,40	9,60 mq	0,00 m	Secondo
Balcone 2	18,40 mq	18,40 mq	0,25	4,60 mq	0,00 m	Secondo
Soffitta	30,40 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	79,70 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Superficie convenzionale complessiva:	**79,70 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L9) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L9)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 78,00 mq ed è così distribuita:
Piano Secondo – Soggiorno e scala mq 28,90, Bagno mq 4,00, Camera 14,70 Tot = mq 47,60;
Piano Terzo - Disimpegno/scala mq 2,50, Vano tecnico mq 12,80, Soffitta mq 11,20, Bagno (ex lavatoio) mq 3,90 = Tot mq 30,40.
L'altezza dei vani risulta: al secondo piano di m 2,85 e al terzo piano variabile m 1,35/2,45.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 79,70 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate dei due balconi.
Le superfici dei vani al piano terzo, avendo come destinazione d'uso soffitta/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,70 mq	18,10 mq	1	18,10 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**18,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**18,10 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L9) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L9).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano 2 - 3
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 24, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 569,39 Piano 2 - 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L9).

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Rendita € 55,36 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 55,36 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L9).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	24	6	A2	6	3,5 vani	86 mq	569,39 €	2 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L9) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L9).
Nel corso del sopralluogo del 7/03/2025 si è verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. È stata tuttavia rilevata una discrepanza relativa al balcone principale, la cui superficie risulta leggermente maggiore rispetto a quella riportata in planimetria. Tale difformità, a giudizio dello scrivente, è da ricondursi ad un mero errore di rappresentazione grafica, come meglio specificato nel paragrafo della perizia dedicato alla regolarità edilizia dell'immobile.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	1018	3986	37	6	C6	11	16 mq	17 mq	55,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L9) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L9).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato mediocre.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti.
I balconi dell'immobile risultano manutenuti in maniera dmediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli secondo (residenziale) e terzo (soffitta). Il piano rialzato ha doppia esposizione, con i lati liberi rivolti a Nord e a Ovest.
Altezza utile: al piano secondo di m 2,85 e al piano terzo var. m 1,35/ 2,45.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balconi pavimentati con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano terzo
due lucernari a servizio della soffitta e del vano tecnico.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.
Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano secondo sono presenti radiatori in tutti gli ambienti; al terzo piano sono presenti radiatori nella soffitta, nel locale tecnico e nel bagno (ex lavatoio).
d) l'impianto di condizionamento presenta al piano secondo unità interne nel soggiorno e nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- Registrazione contratto: 28/11/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/03/2025, l'appartamento risultava occupato da **** Omissis ****-
Il contratto di locazione è opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).
Si rappresenta che l'immobile è oggetto di sfratto per morosità convalidato ma non eseguito.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Il Custode Giudiziario ha comunque inviato disdetta contrattuale e richiesto il versamento dei canoni di locazione.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/11/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/03/2025, il box auto risultava occupato da **** Omissis **** in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 17) e che, per quanto già detto in precedenza, è opponibile al procedimento poichè la sua data di registrazione è antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).
Si rappresenta che stante la locazione congiunta con l'appartamento anche il box auto è oggetto di sfratto per morosità convalidato ma non eseguito

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il Custode Giudiziario ha comunque richiesto il versamento dei canoni di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Mosca Antonio
Data: 25/03/2009
N° repertorio: 80448
N° raccolta: 19266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 17.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.
Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).
In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).
In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).
Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.
Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).
Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/03/2025 è stato verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. È stata tuttavia riscontrata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

una discrepanza relativa al balcone principale, la cui superficie appare leggermente superiore rispetto a quella riportata in planimetria. Tale difformità, a giudizio dello scrivente, è riconducibile a un mero errore di rappresentazione grafica, poiché la conformazione e le dimensioni attuali del balcone corrispondono a quanto raffigurato sia nel progetto originario, sulla base del quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire (All. G/2), sia nel progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).
Per regolarizzare tale situazione, dovrà essere presentato al Catasto un modello DOCFA per la correzione della rappresentazione grafica, allegando la planimetria aggiornata allo stato reale dell'immobile.
Sempre al secondo piano è stata riscontrata la realizzazione di due pareti in pannelli di legno: una collocata nel soggiorno, in prossimità della zona d'ingresso, e l'altra sul balcone lato ovest, circa a metà della sua profondità. Tali partizioni, caratterizzate da precarietà e facile rimovibilità, sono state realizzate al fine di ricavare un'ulteriore stanza da adibire a sublocazione.
In tale sede, si è constatato inoltre che l'immobile presenta, al terzo piano, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale, sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale (soffitta e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
• il vano originariamente destinato a lavatoio è stato convertito in un bagno completo, dotato di sanitari;
• detto bagno, la soffitta e il vano tecnico sono stati dotati di termosifoni.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati ai fini del rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• al secondo piano smantellamento delle due pareti in legno;
• al terzo piano smantellamento del bagno, al fine di ricondurre il vano al suo uso originario di lavatoio;
• rimozione dei tre termosifoni.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 17.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 18, PIANO 2 - 3

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 54,43 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 75,05 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 12, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 2,38 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,26 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 41,30 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

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)

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

L'appartamento confina:
- a Sud con appartamento int.14;
- a Nord con appartamento int.18;
- a Est con il vano scala
- a Ovest con distacco verso il percorso pedonale condominiale.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.10;
- a Ovest con il terrapieno;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con il box auto int.12.

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,20 mq	46,20 mq	1	46,20 mq	2,85 m	Secondo
Balcone	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	Secondo
Soffitta	27,00 mq	37,40 mq	0,20	7,50 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**59,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**59,10 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L10) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L10)
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa67,20 mq ed è così distribuita:
Piano Secondo – Soggiorno e scala mq 34,40, Bagno mq 5,80 Tot = mq 40,20
Piano Terzo - Disimpegno/scala mq 4,40, Vano tecnico mq 4,10, Soffitta mq 14,70, Bagno(ex lavatoio) mq 3,80 = Tot mq 27,00
L'altezza dei vani risulta: al secondo piano di m 2,85 e al terzo piano variabile m 1,35/2,45.
La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 59,10 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 -

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti. Nella superficie superficie commerciale sono stati inoltre aggiunte quelle ponderate dei due balconi.
Le superfici dei vani al piano terzo, avendo come destinazione d'uso soffitta/lavatoio, sono state omogenizzate con l'opportuno coefficiente riduttivo.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	18,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L10) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L10).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 25, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 23, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 69 mq Rendita € 569,39 Piano 2 - 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L10).

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Rendita € 55,36 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 55,36 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L9).

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	25	6	A2	6	3,5 vani	69 mq	569,39 €	2 - 3	

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L10) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L10).
Nel corso del sopralluogo del 7/03/2025 si è verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Il mappale (particella) 3986 deriva dagli originari mappali 663,664,665,682, e 683 di complessivi mq 6.401 inizialmente ed a seguito di frazionamento n°926734.1/2007 prot. n° RM0926734 ha dato luogo ai mappali 342, 3434, e 3435 (ceduti al Comune di Roma) ed al mappale 3433 che ha assunto l'attuale n° 3986 di mq 1.949 in virtù di tipo mappale n° 424110 del 9/04/2010 prot. n° RM0424110 mediante il quale è stato introdotto nel Catasto fabbricati - successivamente frazionato con variazione n° 789550 del 16/12/2016 prot. n° RM0789550 nei mappali n° 3986 di 1.832 mq e n° 4303 di 117 mq.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	36	6	C6	11	16 mq	18 mq	55,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L10) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L10).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

PATTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato oggetto di un contratto di locazione. Vedi paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono.
La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello.
Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture si presentano bene.
Il balcone dell'immobile risulta manutenuto in maniera discreta e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro.
Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio.
Solai: in cemento armato e laterizio.
Copertura edificio : tetto a due falde
Pareti esterne : costituite da muratura a cassetta, composta da mattoni forati in laterizio con interposto pannello di materiale isolante e camera d'aria, finitura in parte a cortina di mattoni e in parte ad intonaco tinteggiato.
Pareti interne: costituite da tramezzi in laterizio intonacati, rasati e tinteggiati.
Caratteristiche costruttive interne
Esposizione: l'unità immobiliare è un appartamento che si sviluppa su due livelli secondo (residenziale) e terzo (soffitta). Il piano rialzato ha doppia esposizione, con i lati liberi rivolti a Nord e a Est.
Altezza utile: al piano secondo di m 2,85 e al piano terzo var. m 1,35/ 2,45.
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, dove le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle .
Pavimenti: per tutti gli ambienti interni dei due piani pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato 50 x 12 effetto legno. Balcone pavimentato con mattonelle 30 x 15 in gres.
Infissi esterni: finestre e porte-finestre in pvc con vetro-camera, schermate con avvolgibili in PVC al piano terzo
lucernari a servizio della soffitta e del vano tecnico.
Infissi interni: portoncino d'ingresso di tipo blindato, porte dei vani semplici tamburate in legno, a specchiatura unica, trattate con mordente color noce.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Per quel che concerne gli impianti:
a)l'elettrico è sottotraccia, settorializzato e dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
b)l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale e non sono state rilevate problematiche particolari.
c)l'impianto termico, e per l'approvvigionamento acqua calda sanitaria, è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna. Al piano secondo sono presenti radiatori nel soggiorno-letto e nel bagno; sono presenti pure radiatori al terzo piano nel bagno (ex lavatoio) e nel vano tecnico.
d) l'impianto di condizionamento presenta al piano secondo unità interne nel soggiorno e nella camera;
e) impianto video citofonico presente.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/03/2025, l'appartamento risultava occupato da **** Omissis ****.
Il contratto di locazione era opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione 29/11/2023 era antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).
Successivamente, in data 30/10/2025, il Custode Giudiziario comunicava allo scrivente che l'interno 19 del compendio pignorato era stato spontaneamente rilasciato dal conduttore e che pertanto l'immobile era da considerarsi libero.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/03/2025, il box auto risultava occupato da **** Omissis **** in virtù della locazione congiunta prevista nel contratto di locazione stipulato per l'appartamento (Bene 19) e che era opponibile al procedimento in quanto la sua data di registrazione 29/11/2023 era antecedente a quella del pignoramento (02/12/2024).
Successivamente, in data 30/10/2025, il Custode Giudiziario comunicava allo scrivente che l'interno 19 del compendio pignorato era stato spontaneamente rilasciato dal conduttore e che pertanto l'immobile era da considerarsi libero.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L' immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un fabbricato eretto dalla su area attualmente identificata al catasto terreni sezione C foglio 1018 particella 3986 ente urbano, la quale deriva dalla variazione della particella 683 che a sua volta è derivata dal frazionamento della particella 3433.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **24/07/1974** al	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

08/11/2005		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Mosca Antonio
Data: 25/03/2009
N° repertorio: 80448
N° raccolta: 19266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.453.933,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F).
Tipologia Strumento di attuazione : Zona O
Denominazione strumento:
Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI
Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che:
a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni;
b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni;
c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade:
- Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 17.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:

• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).

In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).

Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:

• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).

Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:

• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.

La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.

Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07/03/2025 è stato verificato che la distribuzione interna dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

In tale sede, si è constatato che l'immobile presenta, al terzo piano, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale, sia negli elaborati progettuali che ne hanno consentito l'edificazione. In particolare, per l'intero piano si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da non residenziale

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

(soffitta e lavatoio) a residenziale, attuato mediante i seguenti illeciti edilizi:
• il vano originariamente destinato a lavatoio è stato convertito in un bagno completo, dotato di sanitari;
• detto locale e il vano tecnico sono stati dotati di termosifoni.
Le difformità sopra menzionate, essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili mediante il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati ai fini del rilascio dei titoli edilizi (Permesso di Costruire e successive varianti/DIA).
Le opere necessarie per il ripristino comprendono:
• smantellamento del bagno, al fine di ricondurre il vano al suo uso originario di lavatoio;
• rimozione dei termosifoni.
In sede di stima del valore finale dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria pari al 5 % del valore di mercato del bene, precisando che ogni attività e onere connessi ai lavori di ripristino e alla regolarizzazione saranno a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, considerazione della quale si è tenuto conto, per quanto possibile, in sede valutativa.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

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

Per la disamina documentale inerente il reperimento della documentazione attestante la regolarità edilizia del box auto si rimanda a quanto specificato nella prima parte del medesimo paragrafo relativo al Bene 19.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 61 - VIA GIBA N° 10, INTERNO 19, PIANO 2 - 3

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 41,80 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 56,88 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 0 Mill.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO N° 63 , INTERNO 11, PIANO S1

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 2,34 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,23 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 40,57 Mill.

Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

CONFINI

Il box auto confina:
- a Nord con il box auto int.2 e con il piano seminterrato dell'appartamento int.2
- a Ovest con il terrapieno;
- a Est con la corsia di manovra;
- a Sud con la rampa di accesso piano seminterrato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	23,10 mq	1	23,10 mq	2,50 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	23,10 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	23,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell' elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr All. E/L2) e le su caratteristiche sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica (cfr All. D/L2).
La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.
La superficie commerciale (o convenzionale) comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, sino a un massimo di 50 cm e la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti, sino a uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/04/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Rendita € 69,21 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 26, Zc. 6

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 69,21 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Dalla visura catastale eseguita in data 23/05/2025 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis ****.
In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla suddetta visura (cfr. All.B - L11).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3986	26	6	C6	11	20 mq	23 mq	69,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.
L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (Vedi visura catastale ALL. B - L11) e in atti "archivio informatico) è disponibile la planimetria catastale presentata in data 26/04/2010 (Vedi ALL. C - L11).
L'immobile, a seguito dei riscontri effettuati nel corso del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per disposizione, volumetria e numero dei vani.

PATTI

In sede di sopralluogo l'immobile non è risultato oggetto di un contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

manutenuto e non sono state riscontrate criticità.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è situato all'interno di un edificio condominiale; pertanto, le parti comuni alle quali afferiscono le diverse unità immobiliari sono quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile e, più in particolare, quelle richiamate all'art. 2 del Regolamento di Condominio (cfr. All. I).
L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni o altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e durante i sopralluoghi non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile avviene mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale. Le pareti del box sono in blocchetti di calcestruzzo a vista tinteggiate come il soffitto di bianco. Il pavimento del locale, così come quello della corsia di manovra, è in massetto di cemento. Risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1974** al **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Forleo Vincenzo	24/07/1974	260594	11483
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

		Roma 1	03/08/1974		40016
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cesarini Bruno	08/11/2005	110052	5606
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/11/2005	157523	90812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4	17/11/2005	11114	S.1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 26/03/2009
  Reg. gen. 39639 - Reg. part. 10827
  Importo: € 4.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: Mosca Antonio
  Data: 25/03/2009
  N° repertorio: 80448
  N° raccolta: 19266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/05/2021
  Reg. gen. 62632 - Reg. part. 11391

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.453.933,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 07/01/2025
  Reg. gen. 713 - Reg. part. 552
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 27/03/2025, il sottoscritto si è recato presso gli uffici della società esecutata, ove ha acquisito le seguenti informazioni relative alla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:
- Il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 965 del 03/11/2008 (prot. n. 72542), regolarmente rilasciato dal Comune di Roma.
- In corso d'opera sono state presentate, presso il Municipio Roma VIII, due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante al suddetto titolo edilizio: la prima in data 16/04/2009 (prot. n. 34289) e la seconda in data 08/04/2010 (prot. n. 32009).
- Successivamente, in data 27/05/2010, è stata depositata presso il medesimo Municipio la Comunicazione di Fine Lavori (prot. n. 46609).
- L'agibilità del fabbricato deve ritenersi acquisita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) è stata presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità, corredata dalla documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del citato D.P.R. 380/2001. È decorso il termine di legge senza che l'Amministrazione comunale abbia formulato richieste integrative né adottato provvedimenti di diniego.

Nel corso della medesima attività, il sottoscritto ha acquisito copia del Permesso di Costruire n. 965/2008 (All. G/1) e ha effettuato riproduzioni fotografiche degli elaborati progettuali rinvenuti, e segnatamente:
• del progetto originario depositato in data 09/04/2008, in base al quale è stato rilasciato il titolo edilizio (All. G/2);
• del progetto allegato alla prima D.I.A. in variante (All. G/3).

In data 09/04/2025, il sottoscritto ha altresì presentato, presso il Municipio Roma VI (già Municipio VIII), istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990, finalizzata all'ottenimento di copia delle due D.I.A. in variante (prot. n. 34289 del 16/04/2009 e prot. n. 32009 dell'08/04/2010), nonché della Comunicazione di

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Fine Lavori (prot. n. 46609 del 27/05/2010) – (All. G/4).
In data 14/05/2025, il Municipio ha trasmesso riscontro formale, confermando la regolare protocollazione della documentazione richiesta, ma comunicando la irreperibilità dei fascicoli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (All. G/5).
Successivamente, lo scrivente si è recato presso lo studio dell'Ing. **** Omissis ****, progettista e direttore dei lavori dell'intervento edilizio, al fine di reperire ulteriore documentazione.
Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del medesimo sono stati rinvenuti esclusivamente:
• copia della relazione tecnica (priva dell'elaborato grafico allegato) timbrata per ricevuta dal Municipio VIII e riferita alla seconda D.I.A. in variante, presentata in data 08/04/2010 (All. G/6);
•copia della ricevuta di presentazione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, protocollata in data 15/02/2016 (prot. n. 26608) presso il Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale (All. G/7).
Dalla lettura della suddetta relazione tecnica si evince che, con la D.I.A. del 08/04/2010, sono state realizzate le seguenti opere in variante al Permesso di Costruire n. 965/2008:
• Ridistribuzione interna dei locali al piano interrato, con diversa configurazione dei locali autorimessa, del lavatoio condominiale e delle cantine di pertinenza delle unità sovrastanti;
• Modifica della distribuzione interna degli alloggi ai piani terra, primo e secondo, senza incremento della superficie utile residenziale;
• Riorganizzazione dei locali sottotetto, pertinenziali alle unità del secondo piano, senza incremento della superficie accessoria non residenziale;
• Rimodulazione degli spazi esterni e delle pertinenze scoperte, inclusi viali, aree verdi e giardini condominiali, nonché degli spazi di pertinenza esclusiva degli alloggi al piano terra.
La D.I.A. del 08/04/2010 costituisce, pertanto, il riferimento progettuale sulla base del quale sono state redatte le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari, presentate in data 26/04/2010 presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma.
Tali elaborati, confrontati in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi delle unità immobiliari pignorate, hanno consentito di accertarne la loro regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile oggetto di esecuzione è un box auto facente parte del Condominio di Via Riola Sardo 61/63 – Via Giba 10 e in quanto tale è soggetto a vincoli od oneri condominiali.
La sua caratura millesimale è la seguente
- Tab. A (Generale -proprietà) = 3,69 Mill.
- Tab. B (Manutenzione scala e ascensore condominiale) = 1,95 Mill.
- Tab. C (Autorimessa Via Riola Sardo) = 63,99 Mill.
Per quel che concerne la situazione economica della parte esecutata, relativamente alla presente unità immobiliare, nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nella documentazione trasmessa allo scrivente dall'Amm.ce dello stabile in data 10/09/2025 (cfr. allegato I)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62
- **Bene N° 23** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC

TITOLARITÀ

BENE N° 22 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO 61 -62

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)

BENE N° 23 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO SNC

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)

DATI CATASTALI

BENE N° 22 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO 61 -62

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1018	3986				ENTE		1.832 mq			

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

					URBANO		mq			

BENE N° 23 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	4303		6	D1				152 €	T	

PRECISAZIONI

BENE N° 22 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO 61 -62

Per quel che concerne l'immobile sito in Roma, identificato e censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma – Sez. C – come segue:
Dati identificativi
•Foglio: 1018 - Particella: 3986 Subalterno: —
Classamento
•Qualità/Classe: Ente Urbano
•Superficie: ha —, are 19, ca 49 (mq 1.949)
•Reddito dominicale/Agrario: —
Si rappresenta che la dicitura "Ente Urbano", riportata nella sezione "Qualità/Classe" della visura catastale, indica che la particella è stata oggetto di tipo mappale. Ne consegue che, anziché fare riferimento al Catasto Terreni, è necessario consultare il Catasto Fabbricati, poiché il terreno ha mutato destinazione da suolo agricolo a suolo edificabile/urbanizzato.
La visura presso il Catasto Fabbricati consente pertanto di individuare l'unità immobiliare con i relativi dati di classamento e rendita.
Dalla visura storica del mappale n. 3986 (v. All. B – L12) risulta che tale particella deriva originariamente dai mappali nn. 663, 664, 665, 682 e 683, per una superficie complessiva di mq 6.401. Con il frazionamento n. 926734.1/2007, prot. RM0926734, vennero generate le particelle nn. 342, 3434 e 3435 (cedute al Comune di Roma) e la particella n. 3433, successivamente rinumerata in particella n. 3986 (mq 1.949) mediante tipo mappale n. 424110 del 09/04/2010, prot. RM0424110, con iscrizione al Catasto Fabbricati.
Successivamente, con variazione n. 789550 del 16/12/2016, prot. RM0789550, la particella è stata ulteriormente frazionata nelle particelle nn. 3986 (mq 1.832) e 4303 (mq 117).
La superficie di mq 1.832 relativa alla particella n. 3986 è quella sulla quale la parte esecutata ha realizzato il complesso residenziale sito in Via Riola Sardo n. 61/63 –Via Giba n. 10. Tale complesso occupa tutta la suddetta superficie e comprende, oltre alle unità immobiliari già alienate e alle parti comuni condominiali, tutte le restanti unità (appartamenti e box auto) ancora di proprietà della , oggetto della presente procedura esecutiva.
Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU evidenzia il fatto che non ha motivo di sussistere il pignoramento dell'immobile distinto e censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio n° 1018 particella n° 3433 in quanto tale particella, con le medesime coordinate, risulta confluita e censita al Catasto Fabbricati.
Il sottoscritto CTU rimette pertanto gli esiti della presente relazione alla valutazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

BENE N° 23 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA RIOLA SARDO SNC

In riferimento all'immobile ubicato nel Comune di Roma, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1018, particella 4303, Zona Censuaria 6, Categoria D/1, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio espone quanto segue.
Il bene in esame consiste in un manufatto insistente su un'area di circa mq 117, posto all'angolo tra Via Riola Sardo e Via Giba (cfr. documentazione fotografica – All. D, tav. L12). L'area confina, sui lati nord ed est, con parti comuni del condominio ubicato in Via Riola Sardo n. 61/63 – Via Giba n. 10.
L'edificio, in muratura con copertura a due falde, si sviluppa su un unico livello e presenta una superficie interna di circa mq 12 (cfr. planimetria catastale – All. C, tav. L12).
Dalle verifiche eseguite in loco e sulla base della segnaletica apposta sulla recinzione della particella, il manufatto risulta essere una cabina elettrica secondaria per la distribuzione mediante rete interrata, identificata con codice ACEA n. 81996.
Le verifiche effettuate presso il Municipio Roma VI hanno consentito di accertare la regolarità edilizia dell'opera, realizzata a seguito di D.I.A. presentata in data 01/08/2013, prot. n. 99275.
Al fine di acquisire riscontro circa il titolo di disponibilità del bene, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio Patrimonio di Areti S.p.A. La referente, Arch. , con comunicazione e-mail, ha dichiarato che:
«areti SpA, in qualità di Concessionario della Rete di Distribuzione Elettrica del Comune di Roma e di Formello, giusta Convenzione stipulata tra il Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato e ACEA Distribuzione S.p.A. (oggi areti SpA), gestisce il servizio pubblico di distribuzione di energia elettrica.
Il locale di cui alla particella catastale 4303, ospitante una cabina di trasformazione MT/BT al servizio della zona, è occupato da areti SpA in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con il Condominio di Via Riola Sardo 63 nel 2017 e successivamente registrato. Trattandosi di atto privato non autenticato, lo stesso è stato registrato ma non trascritto.»
Su richiesta del sottoscritto, la medesima ha trasmesso copia del contratto di comodato (cfr. All. M).
Conclusioni
Alla luce degli accertamenti svolti, si rappresenta quanto segue:
– il bene oggetto di pignoramento costituisce cabina elettrica al servizio della rete pubblica di distribuzione;
– esso è attualmente utilizzato da Areti S.p.A. in regime di comodato d'uso gratuito, formalizzato e registrato;
– l'assoggettamento a pignoramento della struttura potrebbe interferire con la continuità del servizio pubblico essenziale di distribuzione dell'energia elettrica nell'area circostante, con potenziali ripercussioni sulla collettività;
– si evidenzia altresì l'oggettiva difficoltà nella determinazione del valore del bene, in ragione della sua funzione pubblicistica, nonché la particolare complessità di una eventuale procedura di alienazione in sede esecutiva.
Il sottoscritto CTU rimette pertanto gli esiti della presente relazione alla valutazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.1 e si sviluppa su due piani così composti: • piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva; • piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L1 ed E-L1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 112.750,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".

Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;

•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):

•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;

• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".

Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1

Il bene n. 2 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 1. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 4, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L1) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.950,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1	63,00 mq	1.790,00 €/mq	€ 112.770,00	100,00%	€ 112.750,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1	18,70 mq	960,00 €/mq	€ 17.952,00	100,00%	€ 17.950,00
				Valore di stima:	€ 130.700,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Valore di stima: € 130.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 111.100,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 2 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva; Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L2 ed E-L2).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 175.050,00

  Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione,

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:
- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".
Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).
Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.
- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari
Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.
Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.
-4- Valore commerciale di sintesi
Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:
(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1
Il bene n. 4 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 3. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 2, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L2) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.800,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1	97,80 mq	1.790,00 €/mq	€ 175.062,00	100,00%	€ 175.050,00
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1	19,60 mq	960,00 €/mq	€ 18.816,00	100,00%	€ 18.800,00
				Valore di stima:	€ 193.850,00

Valore di stima: € 193.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 145.400,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 4 e si sviluppa su un unico livello al piano terra. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, di cui uno finestrato e due camere da letto. Dal soggiorno, attraverso una porta-finestra, si accede a un balcone coperto che si trova allo stesso livello dell'ampio giardino di pertinenza esclusiva. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L3 ed E-L3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 216.950,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:
- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206”.”.
Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).
Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.
- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell’area romana.
In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)” .
Per la valutazione dell’immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari
Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l’estensione superficiaria.
Dall’indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.
-4- Valore commerciale di sintesi
Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:
(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1
Il bene n. 6 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 5. L’accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l’interno n. 18, risulta raffigurato nell’elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L3) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.450,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell’offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell‘immobile.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T	121,20 mq	1.790,00 €/mq	€ 216.948,00	100,00%	€ 216.950,00
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1	28,60 mq	960,00 €/mq	€ 27.456,00	100,00%	€ 27.450,00
				Valore di stima:	€ 244.400,00

Valore di stima: € 244.400,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 220.000,00**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 5 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva; Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L4 ed E-L4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 214.621,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".

Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;

•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):

•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;

• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".

Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1
  Il bene n. 8 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 7. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 7, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L4) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L4).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 32, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.750,00

  Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
  Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
  L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
  Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
  Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
  Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
  Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1	119,90 mq	1.790,00 €/mq	€ 214.621,00	100,00%	€ 214.621,00
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7,	20,60 mq	960,00 €/mq	€ 19.776,00	100,00%	€ 19.750,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

piano S1					
				Valore di stima:	€ 234.371,00

Valore di stima: € 234.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 175.800,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.6 e si sviluppa su due piani così composti: • piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva; • piano seminterrato: disimpegno, una cantina e un lavatoio utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio trasformato in bagno. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025,

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L5 ed E-L5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.560,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:
- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".
Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).
Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.
- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1

Il bene n. 10 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 9. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 5, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L5) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.440,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.

Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1	64,00 mq	1.790,00 €/mq	€ 114.560,00	100,00%	€ 114.560,00
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1	19,20 mq	960,00 €/mq	€ 18.432,00	100,00%	€ 18.440,00
				Valore di stima:	€ 133.000,00

Valore di stima: € 133.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 99.800,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 7 e si sviluppa su un unico livello al primo piano. È composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco e una camera da letto. Di pertinenza dell'appartamento è pure un balcone coperto accessibile dalle porte-finestre del soggiorno e dalla camera da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L6 ed E-L6).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.250,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".

Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1

Il bene n. 12 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 11. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L6) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L6).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.100,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1	49,30 mq	1.790,00 €/mq	€ 88.247,00	100,00%	€ 88.250,00
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1	17,80 mq	960,00 €/mq	€ 17.088,00	100,00%	€ 17.100,00
				Valore di stima:	€ 105.350,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Valore di stima: € 105.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 84.300,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3
Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L7 ed E-L7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.600,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:
- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".
Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).
Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.
- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.
Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.
-4- Valore commerciale di sintesi
Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:
(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1
Il bene n. 14 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 13. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L7) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 45, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.100,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3	79,70 mq	1.790,00 €/mq	€ 142.663,00	100,00%	€ 142.600,00
Bene N° 14 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1	23,00 mq	960,00 €/mq	€ 22.080,00	100,00%	€ 22.100,00
				Valore di stima:	€ 164.700,00

Valore di stima: € 164.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 131.800,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato,

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due balconi. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L8 ed E-L8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 23, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.744,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:
- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

E168, microzona 206”.”.
Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).
Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.
- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell’area romana.
In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)” .
Per la valutazione dell’immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari
Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l’estensione superficiaria.
Dall’indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.
-4- Valore commerciale di sintesi
Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:
(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1
Il bene n. 16 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 15. L’accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l’interno n. 18, risulta raffigurato nell’elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L8) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.256,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell’offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell‘immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all’esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un’attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3	73,60 mq	1.790,00 €/mq	€ 131.744,00	100,00%	€ 131.744,00
Bene N° 16 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1	21,10 mq	960,00 €/mq	€ 20.256,00	100,00%	€ 20.256,00
				Valore di stima:	€ 152.000,00

Valore di stima: € 152.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 121.600,00**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 9

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3

Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 18 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L9 ed E-L9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.650,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".

Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;

•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.

Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):

•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;

• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".

Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1
  Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 17. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 12, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L9) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L9).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 17.350,00

  Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
  Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
  L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
  Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
  Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
  Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
  Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3	79,70 mq	1.790,00 €/mq	€ 142.663,00	100,00%	€ 142.650,00
Bene N° 18 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno	18,10 mq	960,00 €/mq	€ 17.376,00	100,00%	€ 17.350,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

12, piano S1					
				Valore di stima:	€ 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 120.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 19 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, scala interna di collegamento con il terzo piano e un balcone. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L10 ed E-L10).

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.800,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituto dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza".
Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
•dati pubblicati dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
• dati pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma;
•dati reperiti da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Per la determinazione del valore unitario (€/mq) da adottare si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima quali: localizzazione, la tipologia immobiliare ed edilizia, la dimensione dell'immobile. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto ha inoltre provveduto ad applicare i seguenti adeguamenti o correzioni alla stima (art. 568 c.p.c):
•adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione;
• adeguamenti per assenza di garanzia di vizi.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il loro valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:
- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata "Suburbana/Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai) codice zona E168, microzona 206".".
Per questa zona, relativamente alle abitazioni di tipo "civile" in "normale" stato conservativo, i valori di mercato, riferiti alla loro superficie lorda (commerciale) oscillano (cfr tabelle allegato L) tra 1.350,00 e 1.900,00 €/mq.).
Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè 1.625,00 €/mq.
- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma
I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di abitazioni in stabili di fascia media, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 1.526,00 e 2.264,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 1.895,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari
Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.
Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.610,00 e 2.100,00 €/mq (cfr allegato L) con un valore medio 1.850,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.
-4- Valore commerciale di sintesi
Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:
(€/mq 1.625,00 + €/mq 1.895,00+ €/mq 1.850,00) : 3 = €/mq 1.790,00

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1
Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 19. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 11, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L10) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.300,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3	59,10 mq	1.790,00 €/mq	€ 105.789,00	100,00%	€ 105.800,00
Bene N° 20 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1	18,00 mq	960,00 €/mq	€ 17.280,00	100,00%	€ 17.300,00
				Valore di stima:	€ 123.100,00

Valore di stima: € 123.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 104.700,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1
  Il bene n. 21 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 1, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L11) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L11).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 22.200,00

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.
Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni similari, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari della zona.
Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Riola Sardo Sardo /Via Giba (Roma), il valore del bene può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma.
Detti valori sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.
Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Prenestino Colle del Sole – Lago Regillo (Via Ollolai)" .
Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2024. Per questa zona i valori di mercato di box auto e locali adibiti a parcheggio, riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, oscillano tra 772,00 e 1.148,00 €/mq (cfr allegato L). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 960,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Garage Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1	23,10 mq	960,00 €/mq	€ 22.176,00	100,00%	€ 22.200,00
				Valore di stima:	€ 22.200,00

Valore di stima: € 22.200,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 20.000,00**

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 12

- **Bene N° 22** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62
  Immobile sito in Roma, identificato e censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma – Sez. C – Foglio: 1018 - Particella: 3986
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 1018, Part. 3986, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 23** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC
  Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 4303, Cat. D/1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4303, Zc. 6, Categoria D1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Area urbana Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 23 - Edifici a destinazione particolare Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

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

Roma, li 17/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrich Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Atto di provenienza

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- ✓ Altri allegati - All. B - Visure catastali storiche degli immobili
- ✓ Altri allegati - All. C - Planimetrie catastali degli immobili
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Planimetrie rilievo degli immobili
- ✓ Altri allegati - All. F - Estratto di mappa PRG
- ✓ Altri allegati - All. G - Titoli abilitativi costruzione
- ✓ Altri allegati - All. H - Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. I – Documentazione fornita dall'Amm.re del Condominio
- ✓ Altri allegati - All. L - Valori mercato immobiliare
- ✓ Altri allegati - All. M – Contratto comodato d'uso gratuito Cabina elettrica

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.1 e si sviluppa su due piani così composti: • piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva; • piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L1 ed E-L1).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1
  Il bene n. 2 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 1. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 4, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L1) e documentato

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 1

Prezzo base d'asta: **€ 111.100,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1
Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 2 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva; Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L2 ed E-L2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1
  Il bene n. 4 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 3. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 2, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L2) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L2).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 3

Prezzo base d'asta: **€ 145.400,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 4 e si sviluppa su un unico livello al piano terra. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, di cui uno finestrato e due camere da letto. Dal soggiorno, attraverso una porta-finestra, si accede a un balcone coperto che si trova allo stesso livello dell'ampio giardino di pertinenza esclusiva. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L3 ed E-L3).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1
  Il bene n. 6 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 5. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L3) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L3).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 5

Prezzo base d'asta: **€ 220.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 5 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva; Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L4 ed E-L4).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1
  Il bene n. 8 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 7. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 7, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L4) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L4).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 32, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 7

Prezzo base d'asta: **€ 175.800,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.6 e si sviluppa su due piani così composti: • piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva; • piano seminterrato: disimpegno, una cantina e un lavatoio utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio trasformato in bagno. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L5 ed E-L5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1
Il bene n. 10 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 9. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 5, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L5) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 1

Prezzo base d'asta: **€ 99.800,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1
Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 7 e si sviluppa su un unico livello al primo piano. È

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco e una camera da letto. Di pertinenza dell'appartamento è pure un balcone coperto accessibile dalle porte-finestre del soggiorno e dalla camera da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L6 ed E-L6).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1
  Il bene n. 12 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 11. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L6) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L6).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 11

Prezzo base d'asta: **€ 84.300,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L7 ed E-L7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1
Il bene n. 14 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 13. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L7) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 45, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 13.

Prezzo base d'asta: **€ 131.800,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3
Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due balconi. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L8 ed E-L8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 23, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1
  Il bene n. 16 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 15. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L8) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L8).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 15-

Prezzo base d'asta: **€ 121.600,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 18 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L9 ed E-L9).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1
  Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 17. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 12, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L9) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L9).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 17.

Prezzo base d'asta: **€ 120.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3
  Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 19 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, scala interna di collegamento con il terzo piano e un balcone. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L10 ed E-L10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati sul portale del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale è stato accertato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, all`interno del "Sistema insediativo "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" – Art. 62 delle NTA (cfr allegato F). Tipologia Strumento di attuazione : Zona O Denominazione strumento: Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n° 85 "Colle del Sole" – Municipio VI Da ulteriori indagini si è inoltre riscontrato che: a) la Carta per la Qualità non indica prescrizioni; b) la Rete Ecologica non indica prescrizioni; c) per il Piano Territoriale paesistico Regione Lazio (P.T.P.R.) il fabbricato ricade: - Tavola A Sistemi e ambiti del paesaggio : Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tavola B aree urbanizzate del P.T.P.R: Tessuto urbano.

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1
  Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 19. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 11, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L10) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L10).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 17.

Prezzo base d'asta: **€ 104.700,00**

LOTTO 11

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1
  Il bene n. 21 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 1, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L11) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L11).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica afferente il box auto è la medesima di quella del Bene 3

Prezzo base d'asta: **€ 20.000,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 22** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62
  Immobile sito in Roma, identificato e censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma – Sez. C – Foglio: 1018 - Particella: 3986
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 1018, Part. 3986, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 23** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC
  Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 4303, Cat. D/1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4303, Zc. 6, Categoria D1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 1, piano T / S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	63,00 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato discreto. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto discretamente e non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.1 e si sviluppa su due piani così composti: • piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva; • piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L1 ed E-L1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 4, piano S1

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	18,70 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 2 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 1. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 4, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L1) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.400,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 2, piano T / S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	97,80 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato mediocre. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto in maniera mediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 2 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura,		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva; Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L2 ed E-L2).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	19,60 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 4 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 3. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 2, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L2) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	121,20 mq
Stato conservativo:	La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. In generale lo stato di conservazione interno dell'appartamento è risultato buono. Esternamente l'immobile risulta manutenuto discretamente e non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 4 e si sviluppa su un unico livello al piano terra. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, di cui uno finestrato e due camere da letto. Dal soggiorno, attraverso una porta-finestra, si accede a un balcone coperto che si trova allo stesso livello dell'ampio giardino di pertinenza esclusiva. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L3 ed E-L3).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	28,60 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 6 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 5. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L3) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L3).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.800,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 5, piano T / S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	119,90 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato mediocre. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto in maniera mediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 5 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano rialzato: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone, in gran parte coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce a un ampio giardino di pertinenza esclusiva; Piano seminterrato: disimpegno, due locali cantina attualmente adibiti a camere da letto, un ex ripostiglio e un ex lavatoio, entrambi trasformati in bagni. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L4 ed E-L4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 32, Zc.	**Superficie**	20,60 mq

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	6, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 8 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 7. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 7, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L4) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.800,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 6, piano T / S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	64,00 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato discreto. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. Anche esternamente l'immobile è risultato manutenuto in maniera mediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n.6 e si sviluppa su due piani così composti: • piano rialzato: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno e scala interna di collegamento al piano seminterrato. Dal soggiorno, mediante porta-finestra, si accede a un balcone coperto, dal quale una scaletta in muratura conduce al giardino di pertinenza esclusiva; • piano seminterrato: disimpegno, una cantina e un lavatoio utilizzati come camere da letto, un ex ripostiglio trasformato in bagno. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L5		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	ed E-L5).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	19,20 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presentano segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 10 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 9. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 5, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L5) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L5).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.300,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	49,30 mq
Stato conservativo:	La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. In generale lo stato di conservazione interno dell'appartamento è risultato mediocre. Esternamente l'immobile risulta manutenuto discretamente e non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 7 e si sviluppa su un unico livello al primo piano. È composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco e una camera da letto. Di pertinenza dell'appartamento è pure un balcone coperto accessibile dalle porte-finestre del soggiorno e dalla camera da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali sono meglio illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L6 ed E-L6).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	17,80 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 12 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 11. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L6) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L6).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.800,00

Bene N° 13 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 14, piano 2 - 3

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	79,70 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. I balconi dell'immobile risultano manutenuti in maniera discreta e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L7 ed E-L7).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 45, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	23,00 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 14 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 13. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L7) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L7).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.600,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 17, piano 2 - 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 23, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	73,60 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. I balconi dell'immobile risultano manutenuti in maniera discreta e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 14 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due balconi. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L8 ed E-L8).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135602e96b70b3757a00

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	21,10 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 16 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 15. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 18, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L8) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L8).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 18, piano 2 - 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	79,70 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato mediocre. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano i classici segni dovuti alla tipo di fruizione a cui sono sottoposti. I balconi dell'immobile risultano manutenuti in maniera dmediocre e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 18 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento con il terzo piano e due ampi balconi, di cui uno coperto, accessibili dalle porte-finestre del soggiorno. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L9 ed E-L9).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 18 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	18,10 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 17. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 12, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L9) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L9).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.700,00

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10, interno 19, piano 2 - 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	59,10 mq
Stato conservativo:	In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono. La maggior parte dei materiali e delle finiture sono di medio livello. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

	finiture si presentano bene. Il balcone dell'immobile risulta manutenuto in maniera discreta e comunque non sono state riscontrate criticità a livello dell'intonaco esterno, dei materiali di rivestimento né delle parti in ferro. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi.
Descrizione:	Descrizione dell'immobile e del contesto urbano L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel quadrante est della città di Roma, oltre il G.R.A., nel territorio del VI Municipio, in località "Colle del Sole". L'area si trova a sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito (a ovest) e Rocca Cencia (a est). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di ampie aree a destinazione agricola e da insediamenti prevalentemente residenziali. I principali servizi e attività commerciali si concentrano lungo la via Prenestina, che rappresenta l'asse viario principale della zona, e nei vicini nuclei abitativi di Ponte di Nona e Osteria dell'Osa. La zona è servita da linee di autobus ATAC e COTRAL e dista circa 3,5 km dalla fermata "Finocchio" della linea C della metropolitana. Caratteristiche dell'edificio L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale realizzato circa 15 anni fa, con caratteristiche costruttive di livello medio. La struttura è in cemento armato, con tamponature in laterizio rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed è coperto da un tetto a due falde, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità abitative. Il fabbricato si compone di: • tre piani residenziali (terra/rialzato, primo e secondo); • un piano seminterrato, destinato in parte a box auto e in parte ai locali cantina di quattro appartamenti del piano terra; • un terzo piano che ospita soffitte, vani tecnici e lavatoi pertinenti ai sei appartamenti del secondo piano. Complessivamente, il complesso è costituito da diciannove appartamenti, accessibili dai due ingressi pedonali di Via Riola Sardo n.61 e Via Giba n.10, e da venti box auto serviti dall'accesso carrabile di Via Riola Sardo n.63. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima L'appartamento oggetto della presente perizia è identificato con l'interno n. 19 e si sviluppa su due livelli, così composti: Piano Secondo: soggiorno-letto con angolo cottura, bagno, scala interna di collegamento con il terzo piano e un balcone. Piano Terzo: disimpegno/scala, un ex lavatoio trasformato in bagno, un vano tecnico e una soffitta dotati di lucernario e attualmente adibiti a camere da letto. Tutti gli elementi descrittivi e dimensionali dell'unità immobiliare sono puntualmente illustrati negli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente relazione, redatti a seguito dei sopralluoghi effettuati nei giorni 28/02/2025, 07/03/2025, 13/03/2025 e 07/05/2025 (cfr. allegati D-L10 ed E-L10).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	18,00 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 18 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza, cui appartiene anche il bene n. 19. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 11, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L10) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L10).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 21 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo n° 63 , interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3986, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	23,10 mq
Stato conservativo:	Il Box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente, con riguardo alla struttura muraria ed alle finiture non presenta segni di degrado. Anche esternamente l'immobile è risultato ben manutenuto e non sono state riscontrate criticità.		
Descrizione:	Il bene n. 21 è un box auto situato al piano seminterrato del medesimo edificio, già descritto in precedenza. L'accesso avviene tramite una rampa carrabile con ingresso da Via Riola Sardo n. 63. Il box, contraddistinto con l'interno n. 1, risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione di stima (allegato E-L11) e documentato fotograficamente nel report redatto in sede di sopralluogo (allegato D-L11).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12

Bene N° 22 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo 61 -62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 1018, Part. 3986, Qualità ENTE URBANO		
Descrizione:	Immobile sito in Roma, identificato e censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma – Sez. C – Foglio: 1018 - Particella: 3986		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 23 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riola Sardo SNC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4303, Zc. 6, Categoria D1		
Descrizione:	Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1018, particella 4303, Cat. D/1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

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

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd9135360 2e96b70b3757a00

Firmato Da: PETRICH GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b75ac73bd91353602e96b70b3757a00

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