

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 797/2023 del R.G.E.

promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro SPA**

Codice fiscale: 09339391006

contro

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	13
Precisazioni.....	14



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	14
Patti	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	14
Stato conservativo	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	15
Parti Comuni	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	17
Stato di occupazione	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	17
Provenienze Ventennali	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	19
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	20
Formalità pregiudizievoli	22

Firmato Da: RAFFAELLA SASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47984aa653293968



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta .....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 797/2023 del R.G.E.....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 .....	34



In data 14/03/2024, il sottoscritto arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, Lotto R2, scala A, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.94320, 12.63247)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, Lotto R2, interno 54, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.94320, 12.63247)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, Lotto R2, interno 97, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.94320, 12.63247)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

L'immobile è sito nel Municipio IV nella zona Settecamini, periferia Nord est di Roma, lungo la direttrice di via Tiburtina, a circa 5 km dal Raccordo Anulare.

La zona è residenziale con una buona presenza di verde.

La viabilità è di carattere periferico e la zona è collegata al centro di Roma tramite mezzi di superficie.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 3,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, due camere, un bagno e un balcone. Esposto a Nord Est. Altezza interna H=2,70 mt.

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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 54, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Colleverde n.47 e accesso pedonale dalle scale al civico via di Casal Bianco n. 47. Posto auto di 20 mq.

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 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

La cantina è situata al piano S1, accesso attraverso le scale al civico via di Casal Bianco n.47. (cfr. allegato n. 04 Documentazione Fotografica)

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, 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 DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

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

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Rosa Dorsa, rep. 98756 del 03 Agosto 2016. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

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

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Rosa Dorsa, rep. 98756 del 03 Agosto 2016. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

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

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Rosa Dorsa, rep. 98756 del 03 Agosto 2016. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

L'appartamento confina con vano scala, appartamento int. 3 e appartamento int. 4 scala B, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

Il posto auto confina con spazio di manovra e posti auto n. 53 e n. 55, salvo altri.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

La cantina confina con corridoio d'accesso, cantine n. 96 e n. 98 salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	6,50 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata nella misura:

del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto,

del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

La superficie dei locali accessori a indiretto servizio alla tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne valgono 25%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 13/02/2007	***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,83 Piano 1
Dal 13/02/2007 al 21/06/2012	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,83 Piano 1
Dal 21/06/2012 al 15/02/2013	***** ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 15/02/2013 al 03/08/2016	***** <sup>e</sup> *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 03/08/2016 al 14/11/2024	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 488,05 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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

Variazione del 11/12/1987 in atti dal 20/12/1995 Classamento (n. 131977.20/1987).

Costituzione in atti dal 20/12/1990 (n. 131977/1987).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 13/02/2007	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 13/02/2007 al 21/06/2012	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 48,08 Piano S1
Dal 21/06/2012 al 15/02/2013	***** , ***** *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 48,08 Piano S1
Dal 15/02/2013 al 03/08/2016	***** e *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 48,08 Piano S1
Dal 03/08/2016 al 27/12/2024	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 48,08 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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

Variazione del 11/12/1987 in atti dal 21/12/1995 Classamento (n. 131977.28/1987).

Costituzione in atti dal 20/12/1990 (n. 131977/1987).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 13/02/2007	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267 Categoria C2

	*****	Cl.5, Cons. 3 Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 13/02/2007 al 21/06/2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 21/06/2012 al 15/02/2013	***** , ***** , *****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 15/02/2013 al 03/08/2016	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 03/08/2016 al 27/12/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 0,01 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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

Variazione del 11/12/1987 in atti dal 21/12/1995 Classamento (n. 131977.26/1987).

Costituzione in atti dal 20/12/1990 (n. 131977/1987).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	1056	67	6	A2	5	3,5	60 mq	488,05 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 11/12/1987, l'immobile risulta composto da un soggiorno, un corridoio, una cucina, un bagno e una camera, parti esterne un balcone su cui prospettano sia il soggiorno che la cucina.

## NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'attenta analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/05/2024 unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d'accesso)

Nell'immobile la cucina è stata spostata nel soggiorno con la creazione di un angolo cottura e ricavando una stanzetta in sostituzione dell'ambiente cucina.

Per una maggiore comprensione si allega l'elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Tale modifica non è consentita in quanto la camera è di 7,30 mq inferiore ai 9 mq consentiti nel Regolamento Edilizio di Roma, pertanto occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi, le modalità saranno dettagliatamente descritte nel paragrafo Regolarità Edilizia della presente perizia.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	294	1056	325		C6	9	19	20 mq	48,08 €	S1		

### Corrispondenza catastale

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

## BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

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

ASTE GIUDIZIARIE®	294	1056	267	6	C2	5	ASTE GIUDIZIARIE®	3 mq	6,51 €	S1	
-------------------	-----	------	-----	---	----	---	-------------------	------	--------	----	--

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

Nessuna

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

Nessuna

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

Nessuna

## PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

Nessuno

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

Nessuno

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

---

L'immobile è in un mediocre stato conservativo, presenta numerose infiltrazioni sui muri.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

---

Mediocre stato conservativo.

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

---

Mediocre stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

---

Esiste il Condominio ma non il Regolamento di condominio come da pec dell'amministratore. Pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni. (cfr. allegato n. 13 Documentazione condominiale)

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

---

Esiste il Condominio ma non il Regolamento di condominio come da pec dell'amministratore. Pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni. (cfr. allegato n. 13 Documentazione condominiale)

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

---

Esiste il Condominio ma non il Regolamento di condominio come da pec dell'amministratore. Pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni. (cfr. allegato n. 13 Documentazione condominiale)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/04/2024 Prot. 70741 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 294 e P. lla 1056 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 10 Usi civici).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/04/2024 Prot. 70741 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 294 e P. lla 1056 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 10 Usi civici).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/04/2024 Prot. 70741 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 294 e P. lla 1056 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 10 Usi civici).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

### Il Fabbricato

Trattasi di un edificio di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato ad uso cantine ed autorimessa.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Le tamponature perimetrali sono state realizzate con muri in laterizio semipieni alleggerito in pasta, finitura esterna intonaco con interposta intercapedine.

La copertura dell'edificio è piana.

E' presente l'ascensore.

Il portone è in alluminio e vetro doppia anta.

### L'Immobile

Altezza utile interna è H 2,70 m.

Le pareti del soggiorno sono tinteggiate a stucco veneziano, il pavimento è un gres porcellanato effetto legno.

Nel bagno troviamo un rivestimento fino ad altezza H 1,20 m circa di colore marrone.

In soggiorno è presente l'angolo cottura.

Infissi esterni in pvc con vetrocamera, avvolgibili in pvc e grate.

Porta blindata.

Infissi interni: porte laminato in legno.

Impianto elettrico sottotraccia a 220V, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a gas con caldaia autonoma non funzionante, in fase di secondo accesso in data 27/11/2024 è stata sostituita con scaldabagno elettrico per la sola fornitura di acqua calda sanitaria.

Presenti due condizionatori con l'unità esterna posta sul balcone, non funzionanti.

L'appartamento presenta numerose infiltrazioni lungo i muri.

L'appartamento è esposto a Nord Est.

(cfr. allegato 04 Documentazione fotografica).

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

---

Posto auto coperto in autorimessa posto al piano S1, delimitato da strisce bianche con numerazione. L'accesso avviene sia pedonale attraverso una rampa di scale in via di Casal Bianco n.47 che dall'accesso carrabile su via Colleverde n. 47. La consistenza utile è di mq 19 e l'altezza h=2,50. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

---

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

---

Cantina al piano seminterrato S1 si accede attraverso una rampa di scale in via di Casal Bianco n.47 ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo è presente una finestra in alto che prospetta sull'intercapedine. Porta in lamiera. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

---

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

---

L'immobile è occupato dalla moglie del debitore e dalla figlia piccola.

(cfr. allegato 01 Verbali d'accesso)

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

---

L'immobile è occupato dalla moglie del debitore e dalla figlia piccola. (cfr. allegato 01 Verbali d'accesso)

---

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

---

L'immobile è occupato dalla moglie del debitore e dalla figlia piccola. (cfr. allegato 01 Verbali d'accesso)

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, notaio in Napoli.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 13/02/2007	***** ***** ****srl Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ministero dell'economia e delle finanze	21/11/2002	279	2002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/03/2007	49137	16362
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 13/02/2007 al 21/06/2012	*****nata a **** il ***** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Farinella Giuseppe	13/02/2007	3686	2809
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/03/2007	49139	16364
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 21/06/2012 al 15/02/2013	***** nata a *****il ***** , ***** nato a ****il ***** 1/2 nuda proprietà e ***** nata a *****il ***** 1/2 di nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dorsa Rosa	21/06/2012	93418	12048
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/07/2012	75618	55628
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	



		Albano Laziale	17/07/2012	4228	serie 1 T
Dal 03/08/2016 al 18/11/2024	***** nato a **** il ***** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dorsa Rosa	03/08/2016	98756	14881
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	12/08/2016	98131	67957
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Albano Laziale	11/08/2016	6109	serie 1 T		

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.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 13/02/2007	***** ***** *****srl Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ministero dell'economia	21/11/2002	279	2002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/03/2007	49137	16362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2007 al 21/06/2012	***** nata a *****il ***** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Farinella Giuseppe	13/02/2007	3686	2809
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	09/03/2007	49139	16364
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/06/2012 al 15/02/2013	*****nata a ***** il ***** nato a ***** il ***** 1/2 nuda proprietà e ***** nata a ***** il ***** 1/2 di nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dorsa Rosa	21/06/2012	93418	12048
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/07/2012	75618	55628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2016 al 29/11/2024	*****nato a ***** il ***** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dorsa Rosa	03/08/2016	98756	14881
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	12/08/2016	98131	67957
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Albano Laziale	11/08/2016	6109	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.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Maria Landolfo, notaio in Napoli.

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/11/2002 al	***** *****	<b>Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione</b>

13/02/2007	*****srl Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ministero dell'economia	21/11/2002	279	2002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/03/2007	49137	16362
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 13/02/2007 al 21/06/2012	*****nata a *****il ***** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Farinella Giuseppe	13/02/2007	3686	2809
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/03/2007	49139	16364
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 21/06/2012 al 15/02/2013	*****nata a **** il *****, ***** nato a *** il ***** 1/2 nuda proprietà e ***** nata a **** il ***** 1/2 di nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dorsa Rosa	21/06/2012	93418	12048
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/07/2012	75618	55628
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/08/2016 al 29/11/2024	*****nato a **** il 1***** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dorsa Rosa	03/08/2016	98756	14881
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	12/08/2016	98131	67957
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

ASTE GIUDIZIARIE		Albano Laziale	11/08/2016	6109	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 DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/08/2016  
Reg. gen. 98132 - Reg. part. 16970  
Quota: 100  
Importo: € 240.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 7,975 %  
Rogante: Dorsa Rosa  
Data: 03/08/2016  
N° repertorio: 98757  
N° raccolta: 14882

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 07/08/2023  
Reg. gen. 103570 - Reg. part. 76521

Quota: 100  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184,  
LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

---

**Nuovo PRG 2003 approvato nel 2008:**

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona **Città Consolidata Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3.**

Regime vincolistico.

Il territorio est di Roma Capitale è interessato da tre Piani Territoriali Paesaggistici che si estendono prevalentemente lungo i corsi di scorrimento dei fiumi Tevere ed Aniene ed un altro sul territorio a Nord lungo la Via Salaria (quartiere Settebagni) fino ad arrivare ai confini con il Comune di Monterotondo (Via di Vallericca).

I P.T.P. che interessano il Municipio III ex IV di Roma Capitale sono quindi i seguenti:

P.T.P. 15/1 - Marcigliana

P.T.P. 15/8 - Valle del Tevere

P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene

Nella fattispecie, l'area ricade in ambito P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene, con destinazione "Zone a tutela limitata".

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

**Tavola A:** Paesaggio degli insediamenti urbani e proposta di modifica dei PTP vigenti.

**Tavola B:** Aree urbanizzate del PTPR e piccola parte interessata da Ambiti di interesse archeologico già individuati (cfr. allegato n. 11 tavole urbanistiche).

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2,  
INTERNO 54, PIANO S1**

---

**Nuovo PRG 2003 approvato nel 2008:**

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona **Città Consolidata Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3.**

Regime vincolistico.

Il territorio est di Roma Capitale è interessato da tre Piani Territoriali Paesaggistici che si estendono prevalentemente lungo i corsi di scorrimento dei fiumi Tevere ed Aniene ed un altro sul territorio a Nord lungo la Via Salaria (quartiere Settebagni) fino ad arrivare ai confini con il Comune di Monterotondo (Via di

Vallericca).

I P.T.P. che interessano il Municipio III ex IV di Roma Capitale sono quindi i seguenti:

P.T.P. 15/1 – Marcigliana

P.T.P. 15/8 – Valle del Tevere

P.T.P. 15/9 Valle dell’Aniene

Nella fattispecie, l’area ricade in ambito P.T.P. 15/9 Valle dell’Aniene, con destinazione “Zone a tutela limitata”.

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

**Tavola A:** Paesaggio degli insediamenti urbani e proposta di modifica dei PTP vigenti.

**Tavola B:** Aree urbanizzate del PTPR e piccola parte interessata da Ambiti di interesse archeologico già individuati (cfr. allegato n. 11 tavole urbanistiche).

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1**

#### **Nuovo PRG 2003 approvato nel 2008:**

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l’immobile ricade in Zona **Città Consolidata Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3**.

Regime vincolistico.

Il territorio est di Roma Capitale è interessato da tre Piani Territoriali Paesaggistici che si estendono prevalentemente lungo i corsi di scorrimento dei fiumi Tevere ed Aniene ed un altro sul territorio a Nord lungo la Via Salaria (quartiere Settebagni) fino ad arrivare ai confini con il Comune di Monterotondo (Via di Vallericca).

I P.T.P. che interessano il Municipio III ex IV di Roma Capitale sono quindi i seguenti:

P.T.P. 15/1 – Marcigliana

P.T.P. 15/8 – Valle del Tevere

P.T.P. 15/9 Valle dell’Aniene

Nella fattispecie, l’area ricade in ambito P.T.P. 15/9 Valle dell’Aniene, con destinazione “Zone a tutela limitata”.

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

**Tavola A:** Paesaggio degli insediamenti urbani e proposta di modifica dei PTP vigenti.

**Tavola B:** Aree urbanizzate del PTPR e piccola parte interessata da Ambiti di interesse archeologico già individuati (cfr. allegato n. 11 tavole urbanistiche).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1**

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1**

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.1528/C** rilasciata dal Comune di Roma in data 03/12/1986, Concessione di Completamento n.152/C del 28/01/1987 e infine **Concessione in variante n. 939/C del 24/09/1987**, presentata dalla Società \*\*\*\*\* srl. (cfr. Allegato n.06).

Il rilascio della Concessione è stato subordinato **all'Atto d'Obbligo rep. 46025 in data 30/07/19879** notaio Maurizio Misurale che si allega mediante il quale la società \*\*\*\*\* Srl si obbligava a:

***-Vincolare l'area occorrente di 9.067 mq al servizio dell'edificio da costruirsi nel comparto R2;***

***-a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 743,00 mq a parcheggio privato esterno, di mq 297,00 a parcheggio esterno di uso pubblico ed aperto al pubblico transito, assumendo a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, ed una superficie di mq 2,102 a parcheggio privato interrato al servizio dell'edificio;***

***-a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n.59 alberi di altezza non inferiore a 4,50 mt.***

***- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano terra, ed al piano servizi, così come risulta dall'allegata planimetria conforme a quella di progetto che costituisce parte integrante del presente atto;***

***- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno a giorno e libera così come riportato nell'allegata planimetria conforme a quella di progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e salvo quello che consente una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto, un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto.*** (cfr. Allegato n.08).

Gli elaborati grafici di progetto n.40708 del 1987, corrispondono alle planimetrie catastali del posto auto e della cantina (cfr. Allegato n.07).

Solo nell'appartamento la cucina è stata posizionata nel soggiorno creando un angolo cottura e nell'ambiente cucina è stata creata una cameretta, ma è al disotto dei 9 mq per cui non è conforme al Regolamento Edilizio di Roma, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

Occorrerà effettuare i lavori con un costo di circa **2.000,00 euro** che comprenderà chiudere gli impianti dell'angolo cottura nel soggiorno e riaprire quelli nella cameretta, chiudere le tracce, rasare e ritinteggiare.

Infine nell'atto notarile di provenienza, viene riportato che è presente il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 31/05/1988 senza protocollo, la sottoscritta ha effettuato la ricerca presso il IX Dipartimento ma non è stato trovato alcun Certificato, pertanto l'immobile è privo del Certificato di Abitabilità. (cfr. Allegato n.09)

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

Riguardo alle conformità degli impianti non è stata presentata alcuna documentazione.

Inoltre non si è potuto predisporre l'APE in quanto nell'immobile non è presente la caldaia. La caldaia non è funzionante ed è stata sostituita con uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (cfr. allegato 04 Documentazione fotografica, foto n. 35).

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184, LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLEVERDE 47, LOTTO R2, INTERNO 54, PIANO S1

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 47, LOTTO R2, INTERNO 97, PIANO S1

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

### **Spese condominiali**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a **€ 4.805,96**

Importo medio annuo delle spese condominiali: **€ 596,76** in 6 rate da **€ 99,46**

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;



• non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;

• ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato 13 Documentazione condominiale)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1

L'immobile è sito nel Municipio IV nella zona Settecamini, periferia Nord est di Roma, lungo la direttrice di via Tiburtina, a circa 5 km dal Raccordo Anulare. La zona è residenziale con una buona presenza di verde. La viabilità è di carattere periferico e la zona è collegata al centro di Roma tramite mezzi di superficie. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 3,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, due camere, un bagno e un balcone. Esposto a Nord Est. Altezza interna H=2,70 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6, Categoria A2

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

**Valore di stima del bene: € 111.780,00**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 54, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Colleverde n.47 e accesso pedonale dalle scale via di Casal Bianco 47. Posto auto di 20 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325, Categoria C6

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

**Valore di stima del bene: € 12.000,00**

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, edificio R2, interno 97, piano S1

La cantina è situata al piano S1, vi si accede attraverso una rampa di scale via di Casal Bianco n.47. Cfr allegato 04 Documentazione Fotografica)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267, Zc. 6, Categoria C2

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

**Valore di stima del bene: € 1.800,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1	62,10 mq	1.800,00 €/mq	€ 111.780,00	100,00%	€ 111.780,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1	20,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1	1,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
Valore di stima:					<b>€ 125.580,00</b>

### VALORI UNITARI INDIVIDUATI

Si ritiene opportuno attribuire all'immobile ad uso abitativo il valore unitario di **€ 1.800,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

Si ritiene opportuno attribuire posto auto coperto il valore unitario di **€ 600,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

### CRITERI DI STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

### METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale **Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2024 Semestre I** hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per **Abitazioni di tipo civile** con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana/ Settecamini - codice zona E115 il prezzo oscilla da **1.500,00€/mq** a **2.150,00 €/mq** di superficie commerciale.

Il valore medio è di **VM=1.825,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma** hanno rilevato nella zona di riferimento zona Settecamini,

abitazioni in stabili di I fascia, quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona hanno rilevato un valore da **1.4920,00 €/mq a 2.213,00 €/mq.**

Il valore medio è di **VM=1.853,00 €/mq.**

Posti auto coperti valore **minimo 558,00** valore **massimo 834,00.**

Il valore medio è di **VM=696,00 €/mq.**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda **i prezzi di compravendita di immobili** dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, hanno rilevato un valore medio di **VM= € 1.951,00/mq.**

Dall'esame dei dati sopra riportati, partendo da un valore pari a **€ 1.825,00/mq** minimo a un massimo di **1.951,00/mq** si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato dell'abitazione pari ad euro **1.800,00/mq** tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in cui si trova.

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato per il posto auto coperto pari ad euro **600,00 €/al mq** tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 14 Scheda di stima)

Valore di stima appartamento con cantina più box = **€ 113.580,00 + 12.000,00 = € 125.580,00**

<b>Deprezzamenti</b>		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Lavori di ripristino	2.000,00	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	5	%

**Valore finale di stima € 117.401,00 arrotondato a € 117.000,00 (centodiciasettemilaeuro).**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/01/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sasso Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Verbali d' Accesso



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atto di compravendita rep.98756
- ✓ N° 6 Concessione n. 939C -1987
- ✓ N° 7 Elaborato grafico di progetto n. 40708-1987
- ✓ N° 8 Atto d'obbligo
- ✓ N° 09 Certificato abitabilità non trovato
- ✓ N° 10 Usi civici
- ✓ N° 11 Tavole urbanistiche
- ✓ N° 12 Ispezioni
- ✓ N° 13 Documentazione Condominiale
- ✓ N° 14 Schede di stima
- ✓ N° 15 Perizia privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1

L'immobile è sito nel Municipio IV nella zona Settecamini, periferia Nord est di Roma, lungo la direttrice di via Tiburtina, a circa 5 km dal Raccordo Anulare. La zona è residenziale con una buona presenza di verde. La viabilità è di carattere periferico e la zona è collegata al centro di Roma tramite mezzi di superficie. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 3,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, due camere, un bagno e un balcone.

Esposto ad Nord Est. Altezza interna H=2,70 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nuovo PRG 2003 approvato nel 2008: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona Città Consolidata Tessuti di Espansione Novecentesca a Tipologia Edilizia libera - T3. Regime vincolistico. Il territorio est di Roma Capitale è interessato da tre Piani Territoriali Paesaggistici che si estendono prevalentemente lungo i corsi di scorrimento dei fiumi Tevere ed Aniene ed un altro sul territorio a Nord lungo la Via Salaria (quartiere Settebagni) fino ad arrivare ai confini con il Comune di Monterotondo (Via di Vallericca). I.P.T.P. che interessano il Municipio III ex IV di Roma Capitale sono quindi i seguenti: P.T.P. 15/1 - Marcigliana P.T.P. 15/8 - Valle del Tevere P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene Nella fattispecie, l'area ricade in ambito P.T.P. 15/9 Valle dell'Aniene, con destinazione "Zone a tutela limitata". Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani e proposta di modifica dei PTP vigenti. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR e piccola parte interessata da Ambiti di interesse archeologico già individuati (cfr. allegato n. 11 tavole urbanistiche).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Colleverde 47, lotto R2, interno 54, piano S1

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 54, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Colleverde n.47 e accesso pedonale dalle scale via di Casal bianco 47. Posto auto di 20 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325, Categoria C6

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

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1

La cantina è situata al piano S1, vi si accede attraverso una rampa di scale, poi lungo un corridoio. Cfr allegato 04 Documentazione Fotografica)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267, Zc. 6, Categoria C2

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

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 797/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via di Casal Bianco 184, lotto R2, scala A, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 67, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	62,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un mediocre stato conservativo, presenta numerose infiltrazioni su tutti i muri.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito nel Municipio IV nella zona Settecamini, periferia Nord est di Roma, lungo la direttrice di via Tiburtina, a circa 5 km dal Raccordo Anulare. La zona è residenziale con una buona presenza di verde. La viabilità è di carattere periferico e la zona è collegata al centro di Roma tramite mezzi di superficie. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 3,5 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) posto al piano primo di un edificio di cinque piani fuori terra. Composto da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, due camere, un bagno e un balcone. Esposto ad Nord Est. Altezza interna H=2,70 mt.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla moglie del debitore e dalla figlia di pochi anni.		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Colleverde 47 lotto R2, interno 54, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 325, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 54, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Colleverde n.47 e accesso pedonale dalle scale via di Casal Bianco 47. Posto auto di 20 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla moglie e dalla figlia di pochi anni. (cfr. allegato 01 Verbali d'accesso)		

Bene N° 3 - Cantina	
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via di Casal Bianco 47, lotto R2, interno 97, piano S1

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1056, Sub. 267, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	La cantina è situata al piano S1, vi si accede attraverso una rampa di scale, poi lungo un corridoio. Cfr allegato 04 Documentazione Fotografica)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla moglie e dalla figlia di pochi anni. (cfr. allegato 01 Verbali d'accesso)		

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL BIANCO 184,  
LOTTO R2, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/08/2016  
Reg. gen. 98132 - Reg. part. 16970  
Quota: 100  
Importo: € 240.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 7,975 %  
Rogante: Dorsa Rosa  
Data: 03/08/2016  
N° repertorio: 98757  
N° raccolta: 14882

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 07/08/2023  
Reg. gen. 103570 - Reg. part. 76521  
Quota: 100  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

