
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Zupone Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 1371/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22

Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Lotto 3.....	27
Descrizione.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	28
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	28
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1.....	28
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	29
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1.....	29
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	29
Titolarità	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	30
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1.....	30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	31
Confini.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	31
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1.....	31
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	31
Consistenza	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	32
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1.....	32
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	32
Cronistoria Dati Catastali	33

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	33
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	34
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	34
Dati Catastali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	35
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	35
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	36
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	36
Precisazioni	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	37
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	37
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	37
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	37
Patti	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	37
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	37
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	37
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	37
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	38
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	38
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	38
Parti Comuni	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	38
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	38
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	38
Servitù, censo, livello, usi civici	39

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	39
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	39
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	39
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	39
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	40
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	40
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	40
Stato di occupazione	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	41
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	41
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	41
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	41
Provenienze Ventennali	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	41
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	43
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	44
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	45
Formalità pregiudizievoli	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	47
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	47
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	48
Normativa urbanistica	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	49
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	49
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	49
Regolarità edilizia	50

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	51
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	51
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	52
Vincoli od oneri condominiali	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	52
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	53
Lotto 4	54
Descrizione	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini	55
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	56
Precisazioni	57
Patti	57
Stato conservativo	57
Parti Comuni	57
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	60
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 5	62
Descrizione	63
Completezza documentazione ex art. 567	63
Titolarità	63
Confini	64
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali	66

Precisazioni.....	66
Patti	66
Stato conservativo.....	66
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli od oneri condominiali	71
Stima / Formazione lotti	72
Lotto 1	72
Lotto 2	73
Lotto 3	75
Lotto 4	79
Lotto 5	81
Riepilogo bando d'asta.....	83
Lotto 1	83
Lotto 2	83
Lotto 3	84
Lotto 4	86
Lotto 5	87
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1371/2017 del R.G.E.....	89
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 513.000,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 352.350,00	89
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.697.112,00	90
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 146.700,00	92
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 600.300,00	92

INCARICO

All'udienza del 06/11/2018, il sottoscritto Ing. Lo Zupone Barbara, con studio in Via Svizzera 14 - 00196 - Roma (RM), email barbara_lozupone@libero.it, PEC b.lozupone@pec.ording.roma.it, Tel. 06 93576904 - *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1A** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, interno 6, piano 2
- **Bene N° 1B** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, numero 6, piano S1
- **Bene N° 1C** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.3, numero 3, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Massimo n.88, interno 7, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, interno 8, piano 5
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Pietralata n.280, scala A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tracia n.2, scala H, interno 8 e 9, piano 3
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, interno 9, piano 5
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, piano S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po n. 17, piano S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1A** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, interno 6, piano 2
- **Bene N° 1B** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, numero 6, piano S1
- **Bene N° 1C** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.3, numero 3, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento di circa 200 mq, sito in Roma, Via Pio Benassi n.5, piano 2, interno 6, con doppio accesso, composto da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, due disimpegni, tre bagni, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. Sono annessi al bene la cantina n. 6, posta al piano seminterrato, ed il box auto n. 3, sito all'interno di autorimessa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa posta sempre su via Pio Benassi al civico 3. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni' 60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Pio Benassi si trova nel quartiere di Roma denominato "Quartiere Q. XVIII - TOR DI QUINTO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 15. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani. Il quartiere, posto in zona centrale, è raggiungibile mediante la via Flaminia. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni autobus. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Oggetto di vendita sarà la piena proprietà a seguito di apertura di procedimento di divisione endoesecutivo.

CONFINI

L'appartamento confina a sud, ad est e ad ovest con distacco esterno, a nord con vano scala, vano ascensore e altra proprietà.

La cantina confina con corridoio condominiale, cantine n.5 e n.7 e con terrapieno.

Il Box auto confina con spazio di manovra, terrapieno e box auto n.2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	172,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	37,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	3,00 m	2
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,50 m	S1
Box	20,00 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				203,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1965 al 06/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Piano 2
Dal 13/12/1965 al 06/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Piano S1
Dal 30/06/1987 al 19/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Piano 2
Dal 19/06/1991 al 29/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.414,44 Piano 2

Dal 29/11/1994 al 06/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.414,44 Piano 2
Dal 06/08/2002 al 15/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.414,44 Piano 2
Dal 06/08/2002 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 157,93 Piano S1
Dal 06/08/2002 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Rendita € 33,47 Piano S1
Dal 15/10/2009 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.414,44 Piano 2
Dal 10/12/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 2.414,44 Piano 2
Dal 10/12/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 157,93 Piano S1
Dal 10/12/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 241, Part. 508, Sub. 27, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 33,47 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr.All.3.1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	241	508	16	4	A2	4	8,5 vani	178 mq	2414,44 €	2	
	241	508	4	4	C6	6	22 mq	25 mq	157,93 €	S1	
	241	508	27	4	C2	8	4 mq	6 mq	33,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

E' stato riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nelle visure e nelle planimetrie catastali ed anche nell'atto di pignoramento si riporta che l'indirizzo dei beni è: via Ronciglione n. 3 per quanto riguarda l'appartamento ed il box auto e via Ronciglione n. 5 per la cantina. E' stato invece verificato che l'indirizzo corretto dell'appartamento e della cantina è via Pio Benassi n.5 quello del box auto è via Pio Benassi n.3. Inoltre nella planimetria catastale dell'appartamento (sub 16) la parete sud del soggiorno, nel tratto che confina con il terrazzo, risulta rappresentata traslata verso l'esterno di circa 1,5 m rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. La sottoscritta ha quindi aggiornato i dati catastali dei tre beni e la planimetria dell'appartamento mediante procedure DOCFA (cfr.All. da 3.1.8 a 3.1.3).

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato con contratto di locazione ad uso abitativo.

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati non risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione delle aree condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Cortina.

L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: Ovest-est-sud;

Altezza interna: 3,00 m;

Pavimentazione interna: parquet e piastrelle nei bagni;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni: in legno, con avvolgibili in legno.

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale.

Impianti: impianto elettrico, idrico, gas, termico autonomo, citofonico e TV. I due bagni della zona notte hanno un proprio scaldabagno elettrico.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione (cfr.All.7.1).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2014
- Scadenza contratto: 14/04/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.300,00

All'articolo 4 del contratto di locazione si precisa che la locazione decorre dal 15.04.2014, che ha scadenza il 14.04.2018 e che, ai sensi del comma 1 art. 2 della legge 431/98, si protrarrà automaticamente per ugual periodo (cfr.All. 8.1).

Si precisa inoltre che da una indagine svolta dal CTU sulle locazioni degli appartamenti in zona, l'importo pattuito risulta coerente (cfr.All.11.1.4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n. 1A - Appartamento

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1994 al 06/08/2002	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Martirani	12/12/2002	4688	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/02/2003	14731	9797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2002 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/08/2005	118114	70056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariagrazia Russo	10/12/2010	11407	4246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/12/2010	149536	88956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la cantina ed il box auto (**beni nn. 1B e 1C**) sono pervenuti a, nata a Roma, per accettazione di eredità per Atto Notaio, Repertorio 11407/4246 del 10/12/2010, trascritto presso Roma 1 il 15/12/2010 - Registro Particolare 88955- Registro Generale 149535, da, nata a ... (Deceduta in data *****, denuncia di successione Repertorio 1/234 del 31/01/2003, trascritta presso Roma 1 in data 29/08/2005 - Registro Particolare 70056 - Registro Generale 118114). aveva acquistato i beni con Atto Notaio Repertorio 44050 del 13/12/1965, trascritto presso Roma 1 in data 23/12/1965 - Registro Particolare 57969 Registro Generale 86830.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 15/12/2010
Reg. gen. 149537 - Reg. part. 33962
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015
Reg. gen. 86192 - Reg. part. 14421
Quota: 1/2
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017
Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4).

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento ricade in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

N.T.A. Art. 44, 45, 48.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

PRG PREVIGENTE: Secondo il P.R.G. approvato con D.P.R. 16.12.1965, e successiva variante al PRG "piano delle certezze", approvata con D.G.R.L. n.856 del 10.09.2004, l'immobile ricadeva: in Zona B/2 (Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati è stato realizzato con Concessione edilizia n.2571 del 21.10.1961 rilasciata dal Comune di Roma su progetto prot. 29490 del 1961 (cfr.All.4.1.1). Risulta inoltre rilasciata la dichiarazione di abitabilità n.1766 del 11.10.1961 (cfr.All.4.1.2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Cfr.All.13.1).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (cfr.All.4.1.1 e All.10.1).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Massimo n.88, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di circa mq 240,00, sito in Roma, in Via Fabio Massimo n.88, piano secondo, interno 7, composto da ingresso, corridoio, due disimpegni, sei camere, sette bagni, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Attualmente il bene viene utilizzato come struttura ricettiva (Guest house). Il bene è ricompreso in un edificio dei primi anni del novecento, a sei piani fuori terra, avente due scale, munite di ascensore, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate e tinteggiate di colore pesca, con bugnato in pietra sul basamento e sugli spigoli, e con cornici decorate intorno alle bucaure. Via Fabio Massimo si trova nel centrale quartiere denominato "R.XXII-Prati", ricadente nel territorio del Municipio I del Comune di Roma. E' facilmente raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Ottaviano". La zona, posta nelle immediate vicinanze della Basilica di San Pietro, ha destinazione mista residenziale/uffici ed è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati con corte interna, a cinque-sei piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere è munito di tutte le principali attrezzature collettive.

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1 con termine al 04.08.2040)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con vano scala, appartamento interno 6, via Fabio Massimo, distacchi esterni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	238,00 mq	1,00	238,00 mq	3,35 m	2
Terrazza	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				246,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1978 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 3.287,25 Piano 2
Dal 24/09/1996 al 05/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 20 mq Rendita € 3.287,25 Piano 2
Dal 05/08/2015 al 09/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 3.287,25 Piano 2
Dal 09/08/2016 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 3.287,25 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	404	15	14	2	A2	4	9,5 vani	256 mq	3287,25 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza –al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il bene, adibito a struttura ricettiva, risulta occupato dalla società **** Omissis ****. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 era presente un delegato dell'amministratore unico di tale società che ha consentito l'accesso (cfr.All.2.2).

Tuttavia, dopo diversi solleciti via pec, nè la società, nè i proprietari del bene hanno fornito copia di un titolo di occupazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un ottimo stato conservativo (cfr.All.7.2).

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis ****, rep.17582 del 23.05.1978, si riporta che:" Sono compresi nella vendita, tutti i diritti spettanti ai venditori, su due terrazzini costituiti da due rate del lastrico solare di copertura della adiacente costruzione come da recinzione."(cfr.All.6.2.3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: muratura;

Strutture portanti: muratura portante;

Solai: laterizio;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne: muratura;

Rivestimento: intonaco.

L'edificio si presenta in ottimo stato di manutenzione.

ABITAZIONE

Esposizione: Est, ovest e sud;

Altezza interna: 3,35 m;

Pavimentazione interna: maioliche nel bagno, laminato effetto legno chiaro negli altri ambienti;

Pareti: tinteggiate di colore tortora;

Infissi esterni ed interni: Finestre con ante a battente in alluminio e persiane in legno.

Porte interne tamburate in legno di colore bianco.

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, rete lan, di climatizzazione, citofonico e TV. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con fan coil. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione (cfr. All. 7.2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1978 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Antonia Russo	23/05/1978	17582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/06/1978	33902	27038
		Registrazione			
Dal 24/09/1996 al 05/08/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	14/10/2011	115633	73904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Roma	24/03/1997	23	17038
Dal 05/08/2015 al 17/11/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Pinto	05/08/2015	3117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/08/2015	86055	63471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2016 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Pinto	17/11/2016	5119	3542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/12/2016	135588	92886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Da quanto riportato nella relazione notarile presente in atti, il bene è pervenuto a **** Omissis **** per la piena proprietà a seguito di testamento di **** Omissis ****, pubblicato con verbale dal Notaio **** Omissis **** in data 19.03.1997, repertorio n. 11758, allegato alla dichiarazione di successione.

La ricostruzione della provenienza ventennale si basa sulla relazione notarile presente in atti a firma

del Notaio **** Omissis **** del 25.09.2017. Per il periodo successivo al 25.09.2017 la sottoscritta ha effettuato le opportune visure ipotecarie ricostruendo i passaggi successivi che hanno riguardato il bene oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015
Reg. gen. 86192 - Reg. part. 14421
Quota: 1/1
- Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017
Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630
Quota: 1/1 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma 1 il 07/08/2020
Reg. gen. 82238 - Reg. part. 57135
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione D della visura viene riportato: "CON DETTO ATTO SI CHIEDE, TRA L'ALTRO, DI DICHIARARE, LA REVOCA E/O L' INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DELLA ***** S.R.L., DEL CONTRATTO DI C OMPRAVENDITA DEL 05/08/2018, A ROGITO NOTAIO MARCO PINTO, REP. 3117, R ACC. 2153, TRASCritto IL 06/08/2015 AI NN. 86055/63471, AFFERENTE L'IM MOBILE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE; DI DICHIARARE, LA REVOCA E/O L'INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DELLA ***** S.R.L., DELL'ATTO DI CO MPRAVENDITA DEL 17/11/2016, AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO MARCO P INTO, REP. 5119, RACC.3542, TRASCritto IL 01/12/2016 AI NN. 135588/928 86, AFFERENTE L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE.IL TUTTO C OME RIPORTATO NEL SUDDETTO ATTO AL QUALE, PERALTRO, SI FA PIENO RIFERIMENTO."
- **DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020
Reg. gen. 89304 - Reg. part. 61728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni dell'ispezione ipotecaria si riporta che:" CON DETTO ATTO SI CHIEDE, TRA L'ALTRO, DI DICHIARARE, LA REVOCA E/O L' INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DELLA ***** S.R.L., DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEL 05/08/2018, A ROGITO NOTAIO MARCO PINTO, REP. 3117, R ACC. 2153, TRASCritto IL 06/08/2015 AI NN. 86055/63471, AFFERENTE L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE; DI DICHIARARE, LA REVOCA E/O L'INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DELLA *** SPV S.R.L., DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/11/2016, AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO MARCO P INTO, REP. 5119, RACC.3542, TRASCritto IL 01/12/2016 AI NN. 135588/928 86, AFFERENTE L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE.IL TUTTO COME RIPORTATO NEL SUDETTO ATTO AL QUALE, PERALTRO, SI FA PIENO RIFERIMENTO.

Si specifica che tali domande riguardando l'azione revocatoria atti aventi ad oggetto il diritto di usufrutto, le due trascrizioni della domanda di revoca non verranno cancellate in caso di aggiudicazione con il decreto di trasferimento in quanto quest'ultimo avra' ad oggetto il solo diritto di nuda proprieta'.

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato - T4. N.T.A. Art 24, 25 ,29.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: a) morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione ottonecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004 (cfr.All.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato nei primi anni del 1900 e con i dati a disposizione del CTU non è stato possibile reperire progetto o licenza edilizia relativi al fabbricato ma soltanto la planimetria catastale di impianto del 1939 dell'appartamento (cfr.All.4.1). Successivamente, per opere di manutenzione straordinaria, sono state presentate presso il Municipio I di Roma la CILA prot. 136089 del 03.09.2015 e la CILA prot. 173296 del 05.11.2015 (cfr.All. 4.2.2 e All.4.2.3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (cfr. All. 13.2)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (cfr.All. 4.2.2 e All.4.2.3).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, interno 8, piano 5
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, interno 9, piano 5
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, piano S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po n.17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 8, composto da ingresso, due disimpegni, quattro camere, un ripostiglio, due bagni, un lavatoio ed un balcone (non è attualmente presente una cucina). Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di ascensore. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 9, composto da due disimpegni, cinque camere, quattro bagni, una cucina, un terrazzo ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di due ascensori. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Cantina di circa 8,00 mq sita in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano seminterrato, composta da un unico ambiente di forma rettangolare con finestra. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi

pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Box auto di circa 19,00 mq sito in Roma, Via Po n.17, piano seminterrato, composto da un unico ambiente di forma rettangolare con porta di collegamento con il fabbricato adiacente. Il bene insiste su una corte condominiale raggiungibile mediante rampa con accesso carrabile e pedonale posto su via Po civico 17. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, ad un piano fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate posto all'interno di una corte condominiale. Via Po si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

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

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

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 PO 17, 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 GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In vendita andrà la proprietà dell'intero a seguito di apertura di procedimento di divisione endoesecutivo.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In vendita andrà la proprietà dell'intero a seguito di apertura di procedimento di divisione endoesecutivo.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In vendita andrà la proprietà dell'intero a seguito di apertura di procedimento di divisione endoesecutivo.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In vendita andrà la proprietà dell'intero a seguito di apertura di procedimento di divisione endoesecutivo.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

L'appartamento confina con distacco esterno, via Po, Via Giovanni Sgambati, appartamento interno 9, vano ascensore, vano scala e chiostrina interna.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

L'appartamento confina con distacco esterno, Via Giovanni Sgambati, appartamento interno 8, vano scala e chiostrina interna.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

La cantina non possiede un numero identificativo, è la prima sulla sinistra del corridoio di distribuzione e confina con la chiostrina interna su cui affaccia la finestra di cui è munita.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Il box auto non possiede un numero identificativo, è il primo sulla destra e confina con via Sgambati, edificio in via Sgambati 1, corte esterna ed altro box auto.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	167,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	3,80 m	5
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				196,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,40 mq		

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	181,00 mq	211,80 mq	1,00	211,80 mq	3,80 m	5
Balcone scoperto	20,70 mq	20,70 mq	0,25	5,17 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				216,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,97 mq		

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	3,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,26 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1973 al 07/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A1 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 8.831,41
Dal 07/10/2010 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A1 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 8.831,41 Piano S1-5
Dal 15/04/2021 al 23/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 519, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 195 mq Rendita € 2.768,21 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1973 al 07/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A1 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 8.831,41
Dal 07/10/2010 al 15/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A1 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 8.831,41 Piano S1-5
Dal 15/04/2021 al 23/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 520, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale 221 mq Rendita € 3.460,26 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1973 al 07/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A1 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 8.831,41
Dal 07/10/2010 al 15/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A1 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 221 mq Rendita € 8.831,41 Piano S1-5
Dal 15/04/2021 al 23/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 26, Sub. 521, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 90,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1973 al 07/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 71, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 417,30 Graffato T
Dal 07/10/2010 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 559, Part. 71, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 20 mq Rendita € 417,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8,
PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	559	26	519	2	A2	4	8 vani	195 mq	2768,21 €	5	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del bene distinto al foglio 559, particella 26, subalterno 10, oggetto di esecuzione immobiliare (immobile n. 7 dell'Atto di pignoramento).

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9,
PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	559	26	520	2	A2	4	10 vani	221 mq	3460,26 €	5	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale, a meno di una piccola finestra che affaccia sul terrazzo non rappresentata e di una scala a chiocciola rappresentata sul terrazzo ma ad oggi non presente.

L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del bene distinto al foglio 559, particella 26, subalterno 10, oggetto di esecuzione immobiliare (immobile n. 7 dell'Atto di pignoramento).

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	559	26	521	2	C2	6	8 mq	10 mq	90,9 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare deriva dal frazionamento del bene distinto al foglio 559, particella 26, subalterno 10, oggetto di esecuzione immobiliare (immobile n. 7 dell'Atto di pignoramento).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 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	
	559	71	4	2	C6	8		20 mq	417,3 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nella planimetria catastale non è riportata una apertura che collega mediante una porta il box al fabbricato adiacente.

Poichè si ritiene che il bene debba essere oggetto di un'accertamento di conformità urbanistica, soltanto ad esito di tale accertamento si potrà procedere ad una variazione catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza –al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza –al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza –al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza –al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

L'immobile risulta ad oggi libero e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

L'immobile risulta ad oggi libero e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi libero e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

L'immobile risulta ad oggi libero e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Il bene si presenta in parte allo stato rustico, privo di finiture ed in parte in scarso stato di manutenzione.

Mancano: parte dei controsoffitti e della pavimentazione del disimpegno 1 e dei bagni, i sanitari, la rubinetteria, alcuni frutti e placche dell'impianto elettrico, alcuni intonaci ed un cassonetto dell'avvolgibile di una finestra. Sono inoltre presenti tracce di infiltrazioni sul soffitto della camera 1 ed alcune fessure sulle pareti delle camere 3 e 4 (cfr.All.7.3 e All.10.3.1).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Il bene si presenta allo stato rustico, privo di finiture.

Mancano: la pavimentazione, i sanitari, la rubinetteria, i frutti e placche dell'impianto elettrico, alcuni intonaci, le velette dei cassonetti degli avvolgibili, cinque infissi esterni, contro telai, telai e porte interne e l'intonaco del soffitto della camera 4 oltre che tutte le rifiniture. Terrazzo e balcone richiedono interventi di ordinaria manutenzione.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Il bene si presenta in scarso stato di manutenzione in quanto soggetto a fenomeni infiltrativi deducibili dalle tracce di ristagno di acqua sul pavimento (cfr.All.7.3).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione (cfr.All.7.3).

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione di quelle condominiali.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione di quelle condominiali.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione di quelle condominiali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione di quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

EDIFICIO

Fondazioni: muratura;

Strutture portanti: muratura portante;

Solai: laterizio;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne: muratura;

Rivestimento: intonaco.

L'edificio si presenta in un normale stato di manutenzione.

ABITAZIONE

Esposizione: sud-ovest, nord-ovest e sud-est;

Altezza interna: 3,80 m;

Pavimentazione interna: assente nel disimpegno 1 e nei bagni, in parquet nella camera 1 ed in marmo nei rimanenti ambienti;

Pareti: non rifinite;

Infissi esterni: Finestre con ante a battente alcune in legno, alcune in alluminio con avvolgibili in PVC.

Porte interne: assenti.

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, citofonico e TV e predisposizione per impianto di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo (cfr. All.7.3).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

EDIFICIO

Fondazioni: muratura;

Strutture portanti: muratura portante;

Solai: laterizio;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne: muratura;

Rivestimento: intonaco.

L'edificio si presenta in un normale stato di manutenzione.

ABITAZIONE

Esposizione: sud-ovest, nord-ovest e nord-est;

Altezza interna: media 3,80 m;

Pavimentazione interna: assente;

Pareti: non rifinite;

Infissi esterni: Finestre con ante a battente in alluminio con avvolgibili in PVC.

Porte interne: assenti.

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, citofonico e TV. Predisposizione impianto di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'immobile si presenta non rifinito (cfr. All.7.3).

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

EDIFICIO

Fondazioni: muratura;

Strutture portanti: muratura portante;

Solai: laterizio;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne: muratura;

Rivestimento: intonaco.

L'edificio si presenta in un normale stato di manutenzione.

CANTINA

Altezza interna: 3,60 m;

Pavimentazione interna: cotto;

Pareti: intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: Finestra con ante a battente in legno;

Porta: legno.

L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione (cfr. All.7.3).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

EDIFICIO

Fondazioni: muratura;

Strutture portanti: muratura portante;

Solai: laterizio;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne: muratura;

Rivestimento: intonaco.

L'edificio si presenta in un normale stato di manutenzione.

BOX AUTO

Altezza interna: 2,26 m;

Pavimentazione interna: cemento;
Pareti: intonacate e tinteggiate;
Infissi esterni: Porta basculante in metallo;
Infissi interni: legno.
L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione (cfr. All.7.3).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1973 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orazio Trombetta	09/11/1973	367648	5276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/11/1973	67083	54532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1996 al 07/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLORIDI GIOVANNI	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115633	73904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/03/1997	23	17038		
Dal 07/10/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115634	73905
		Registrazione della dichiarazione di successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	06/10/2011	3330/99990/13			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1973 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orazio Trombetta	09/11/1973	367648	5276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/11/1973	67083	54532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1996 al 07/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLORIDI GIOVANNI	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115633	73904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/03/1997	23	17038		
Dal 07/10/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115634	73905
		Registrazione della dichiarazione di successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	06/10/2011	3330/99990/13			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1973 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orazio Trombetta	09/11/1973	367648	5276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/11/1973	67083	54532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1996 al 07/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLORIDI GIOVANNI	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115633	73904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/03/1997	23	17038		
Dal 07/10/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115634	73905
		Registrazione della dichiarazione di successione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	06/10/2011	3330/99990/13	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1973 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orazio Trombetta	09/11/1973	367648	5276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/11/1973	67083	54532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1996 al 07/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLORIDI GIOVANNI	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115633	73904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	12/10/2011	31575	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	14/10/2011	115634	73905
Registrazione della dichiarazione di successione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	06/10/2011	3330/99990/13	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 11/07/2014
Reg. gen. 76965 - Reg. part. 10255
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015
Reg. gen. 86192 - Reg. part. 14421
Quota: 1/2
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017

Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9,
PIANO 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2021,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 11/07/2014
Reg. gen. 76965 - Reg. part. 10255
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015
Reg. gen. 86192 - Reg. part. 14421
Quota: 1/2
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017
Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2021,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 11/07/2014

Reg. gen. 76965 - Reg. part. 10255

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015

Reg. gen. 86192 - Reg. part. 14421

Quota: 1/2

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017

Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017

Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di: - 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25, 32.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di: - 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25, 32.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera:

f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di: - 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in

Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25, 32.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera:

f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di: - 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato nei primi anni del 1900, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza edilizia n. 8758 del 16.06.1939 per opere di ampliamento, restauro e sopraelevazione dello stesso (cfr.All.4.3.1). In relazione al bene oggetto di pignoramento sono state presentate, presso il Municipio 2 del Comune di Roma, la DIA prot. 55245 del 08.08.2013, la DIA prot. 111631 del 14.11.2013, la DIA prot. 13647 del 12.02.2015 e la CILA CB157644 del 12.11.2018, pratiche edilizie finalizzate al frazionamento dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (bene n. 7 dell'Atto di pignoramento) per ottenere due unità immobiliari distinte, interni 8 e 9 (cfr.All.4.3.4).

Dalla documentazione ritirata dalla sottoscritta in data 26.03.2021 presso il Municipio 2, per nessuna delle succitate pratiche risulta presentata la comunicazione di fine lavori. Non risulta quindi neanche redatto dal direttore dei lavori il Certificato di collaudo che va allegato tale comunicazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima richiesta di autorizzazione, Cila prot. CB 157644 del 12.11.2018 (cfr.All.4.3.4), tuttavia, poichè si ritiene che il frazionamento non sia stato perfezionato con il certificato di collaudo e con la comunicazione di fine lavori (scadenza per l'invio della comunicazione: 12.11.2021), il bene si ritiene attualmente urbanisticamente non conforme.

Le opere realizzate per il frazionamento del bene pignorato e non completate si ritengono eventualmente sanabili mediante deposito di C.I.L.A. in sanatoria. I costi per la regolarizzazione urbanistica del bene, incluse spese tecniche, si stimano pari circa a C = € 6.000,00. Si precisa che tale importo è indicativo e che soltanto ad esito di istruttoria presentata presso gli Uffici competenti potrà essere quantificato con precisione.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9, PIANO 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato nei primi anni del 1900, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza edilizia n. 8758 del 16.06.1939 per opere di ampliamento, restauro e sopraelevazione dello stesso (cfr.All.4.3.1). In relazione al bene oggetto di pignoramento risultano rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 60101 e n. 60105 del 1997, relative alla chiusura di un terrazzo (cfr.All.4.3.2 e All. 4.3.3), e sono state presentate, presso il Municipio 2 del Comune di Roma, la DIA prot. 55245 del 08.08.2013, la DIA prot. 111631 del 14.11.2013, la DIA prot. 13647 del 12.02.2015 e la CILA CB157644 del 12.11.2018, pratiche edilizie finalizzate al frazionamento dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (bene n. 7 dell'Atto di pignoramento) per ottenere due unità immobiliari distinte, interni 8 e 9 (cfr.All.4.3.4).

Dalla documentazione ritirata dalla sottoscritta in data 26.03.2021 presso il Municipio 2, per nessuna delle succitate pratiche risulta presentata la comunicazione di fine lavori. Non risulta quindi neanche redatto dal direttore dei lavori il Certificato di collaudo che va allegato tale comunicazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima richiesta di autorizzazione, Cila prot. CB 157644 del 12.11.2018, a meno di una piccola finestra che affaccia sul terrazzo non rappresentata e di una scala a chiocciola rappresentata sul terrazzo ma ad oggi non presente (cfr.All.4.3.4). Si ritiene inoltre che poichè il frazionamento non è stato perfezionato con il certificato di collaudo e con la comunicazione di fine lavori (scadenza per l'invio della comunicazione: 12.11.2021), il bene sia attualmente urbanisticamente non conforme.

Le opere realizzate per il frazionamento del bene pignorato e non completate si ritengono eventualmente sanabili mediante deposito di C.I.L.A. in sanatoria. I costi per la regolarizzazione urbanistica del bene, incluse spese tecniche, si stimano pari circa a C = € 6.000,00. Si precisa che tale importo è indicativo e che soltanto ad esito di istruttoria presentata presso gli Uffici competenti potrà essere quantificato con precisione.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato nei primi anni del 1900, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza edilizia n.8758 del 16.06.1939 per opere di ampliamento, restauro e sopraelevazione dello stesso (cfr.All.4.3.1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'edificio in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato nei primi anni del 1900. Con i dati a disposizione del CTU non è stato possibile reperire progetto o licenza edilizia relativi al fabbricato pertanto non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PO 17, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato nei primi anni del 1900, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza edilizia n.8758 del 16.06.1939 per opere di ampliamento, restauro e sopraelevazione dello stesso (cfr.All.4.3.1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Poiché il bene è stato edificato nei primi anni del 1900, per valutare la conformità dello stato attuale dei luoghi con il titolo edilizio si è fatto riferimento a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 31/01/1941 (cfr.All.3.3). Da un confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato con sopralluogo in data 10.12.20, e quanto rappresentato nella planimetria catastale, è emerso che esiste una porta di collegamento con l'edificio adiacente con accesso da via sgambati 1 non rappresentata. Si ritiene pertanto opportuno procedere ad un accertamento di conformità urbanistica. I costi si stimano pari circa a: C = € 3.000,00. Si precisa che tale importo è indicativo e che soltanto ad esito di istruttoria presentata presso gli Uffici competenti potrà essere quantificato con precisione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 8, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.800,00

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SGAMBATI 1, INTERNO 9,
PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.800,00

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Pietralata n.280, scala A, interno 8, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di circa 80 mq sito in Roma, Via di Pietralata n. 280, scala "A", piano secondo, interno 8 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere, due ripostigli, un bagno e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 11 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni'60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via di Pietralata si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. XXI - PIETRALATA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 4. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona periferica, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea B della metropolitana con fermata "Monti Tiburtini", distante circa 1 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Oggetto di vendita sarà la piena proprietà a seguito di aperture di procedimento di divisione endoesecutivo.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco condominiale, con vano scala e con appartamento interno n.7. La cantina confina con corridoio condominiale, cantine n.10 e n.12 e con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	2
Cantina	3,70 mq	4,58 mq	0,25	1,15 mq	3,00 m	S1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 602, Part. 891, Sub. 13, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 2-S1

Poichè il bene risultava ancora intestato ai genitori del debitore, entrambi deceduti, la sottoscritta ha effettuato le vulture catastali per intestare il bene ai due figli coeredi (cfr. All. 3.4.4 e All. 3.4.5).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	891	13	5	A3	3	4 vani		754,03 €	2-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato con contratto di locazione ad uso abitativo.

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.4).

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati non risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione delle aree condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: Cemento armato;

Strutture portanti: Travi e pilastri in cemento armato;

Solai: Latero-cementizi;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne ed interne: Mattoni forati;

Rivestimento: Intonaco.

L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.

APPARTAMENTO

Esposizione: Sud-est e sud-ovest;

Altezza interna: 3,00 m;

Pavimentazione interna: graniglia di marmo e piastrelle nel bagno;

Pareti: tinteggiate di colore bianco;

Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro, avvolgibili in PVC e zanzariere.

Porte interne: tamburate in legno di colore bianco;

Rubineria e sanitari: di tipo commerciale.

Impianti: impianto elettrico, idrico, gas, termico centralizzato, citofonico e TV.

Sono inoltre presenti due climatizzatori nelle due camere.

Il bagno e la cucina hanno un proprio scaldabagno elettrico.

Il bene si presenta in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.4).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/11/2005
- Scadenza contratto: 31/12/2007

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

All'articolo 1 del contratto di locazione si precisa che la locazione decorre dal 01.01.2004 e ha scadenza il 31.12.2007, che alla scadenza è previsto il rinnovo per due anni ed infine che è il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni se non ci sono disdette (cfr.All.8.4).

Si precisa che da una indagine svolta dal CTU sulle locazioni degli appartamenti in zona, risulta che il canone di affitto per il bene oggetto di pignoramento è stimabile pari circa ad €/mese 800,00, pertanto l'importo pattuito nel contratto, di €/mese 550,00, risulta non inferiore di un terzo rispetto a quello che si valuta come giusto canone (cfr.All.11.4.4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1963 al 24/09/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo De Martino	25/02/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	13/03/1963	22401	15548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1996 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			

07/10/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115633	73904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/03/1997	23	17038		
Dal 07/10/2010 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	12/10/2011	31575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/10/2011	115634	73905
		Registrazione della dichiarazione di successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	06/10/2011	3330/9990/13			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017
Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630
Quota: 1/2

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

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 -Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa -T1. N.T.A. Art. 44, 45, 46.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui son parte i beni pignorati è stato realizzato con Concessione edilizia n.1422 del 31.05.1958 (cfr.All.4.4.1), rilasciata dal Comune di Roma su progetto prot. 10699 del 10.03.1958. Risulta inoltre rilasciata la dichiarazione di abitabilità n.595 del 16.05.1959 (cfr.All.4.4.2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il progetto prot. 10699 del 10.03.1958 non è reperibile presso gli archivi del Comune di Roma (cfr.All.4.4.3) pertanto non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sia l'appartamento che la cantina sono risultati conformi alla planimetria catastale del 25.05.1963 (cfr.All.3.4.1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tracia n.2, scala H, interno 8 e 9, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento di circa 180 mq sito in Roma, Via Tracia n. 2, Scala "H", piano terzo, interni 8 e 9, composto da sette camere, due bagni, cucina, ripostiglio, due disimpegni e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 2 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina dei primi anni del 1900, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate, posta all'interno di un complesso condominiale di 8 palazzine munite di ascensore. Via Tracia si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. IX - APPIO LATINO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 7. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a sette-otto piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona semicentrale, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Re di Roma", distante circa 1,5 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

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 6/96)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/96)

- **** Omissis **** (Proprietà 3/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/96)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/96)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/96)

Oggetto di vendita sarà la piena proprietà a seguito di apertura di procedimento di divisione endoesecutivo.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacco condominiale, viale Metronio e con unità immobiliare interno 7. La cantina confina con corridoio condominiale, con terrapieno e con altre due cantine prive di identificativo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	3,25 m	3
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,25 m	3
Cantina	9,50 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				185,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 1.678,48 Piano 3-S1
Dal 06/07/2000 al 25/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 1.678,48 Piano 3-S1
Dal 25/12/2008 al 15/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 1.678,48 Piano 3-S1
Dal 15/06/2015 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 1.678,48 Piano 3-S1
Dal 05/02/2018 al 14/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 124, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 1.678,48 Piano 3-S1
Dal 14/04/2020 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 1.678,48 Piano 3-S1
Dal 13/04/2021 al 19/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 1.594,56 Piano 3
Dal 13/04/2021 al 19/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 891, Part. 125, Sub. 503, Zc. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 62,75 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	891	125	502	3	A3	2	9,5 vani	179 mq	1594,56 €	3	
	891	125	503	3	C2	6	9 mq	14 mq	62,75 €	S1	

Corrispondenza catastale

Facendo un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente sono state riscontrate piccole difformità riguardanti alcuni tramezzi interni. La sottoscritta ha quindi aggiornato la planimetria dell'appartamento mediante procedura DOCFA. Poichè la cantina risultava accatastata insieme all'appartamento si è proceduto anche allo scorporo della stessa, come previsto dalla nota n.17995 del 19-06-2020 dell'Ufficio provinciale territorio di Roma dell'Agenzia delle Entrate, con generazione di due nuovi subalterni 502 e 503 (cfr.All. da 3.5.4 a 3.5.7).

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del fascicolo risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza -al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in scarso stato di manutenzione (cfr.All.7.5).

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati non risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione delle aree condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Fondazioni: muratura;

Strutture portanti: muratura portante;

Solai: laterizio;

Copertura: "a terrazza";

Pareti esterne: muratura;

Rivestimento: intonaco.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

ABITAZIONE

Esposizione: Nord-est, nord-ovest e sud-ovest;

Altezza interna: 3,25 m;

Pavimentazione interna: maioliche nel bagno, graniglia di marmo negli altri ambienti;

Pareti: carta da parati;

Infissi esterni ed interni: Finestre con ante a battente in alluminio doppio vetro e avvolgibili in legno;

Porte interne tamburate in legno di colore bianco;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, gas, citofonico e TV.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, nel bagno n.2 è presente uno scaldabagno.

L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione (cfr. All. 7.5).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2000 al 25/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione-testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonia Russo	10/11/2002	47647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/04/2002	36801	24201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Roma	03/01/2001	33	72
Dal 25/12/2008 al 15/06/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione-testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	11/02/2009	24275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/11/2010	140047	83066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	18/12/2009	433/99990/9	
Dal 15/06/2015 al 12/12/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Aquino	15/06/2015	426	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/06/2015	63440	46611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/08/2018	70952	100722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	25/05/2018	898	9990
Dal 05/02/2018 al 14/04/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/09/2018	102976	72269

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 6	25/05/2018	1713	9990
Dal 14/04/2020 al 20/04/2021	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La ricostruzione della provenienza ventennale si basa sulla relazione notarile presente in atti a firma del Notaio **** Omissis **** del 25.09.2017. Da tale relazione notarile non risultano trascritte le accettazioni delle eredità e pertanto non risulta la continuità delle trascrizioni al ventennio.

Per il periodo successivo al 25.09.2017 la sottoscritta ha effettuato le opportune visure ipotecarie ricostruendo i passaggi successivi che hanno riguardato il bene oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015
Reg. gen. 86192 - Reg. part. 14421
Quota: 1/16
Importo: € 1.500.000,00

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

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma 1 il 19/07/2017

Reg. gen. 86835 - Reg. part. 58630

Quota: 1/16

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000

Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A.sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: d) edifici e complessi edilizi moderni: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - edilizia residenziale pubblica e convenzionata - Intervento INCIS in viale Metronio.

Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di:

- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato nei primi anni del 1900. Con i dati a disposizione del CTU non è stato possibile reperire progetto o licenza edilizia relativi al fabbricato. Tuttavia, poiché lo stesso risulta edificato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge urbanistica n.1150 del 1942, in quanto accatastato in data 02.11.1941, può essere considerato urbanisticamente legittimo (cfr.All.3.5.1).

Poiché il bene è stato edificato nei primi anni del 1900, per valutare la conformità dello stato attuale dei luoghi con il titolo edilizio si è fatto riferimento a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1941 (cfr.All.3.5.1). Da un confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato con sopralluogo in data

17.12.20 (cfr.All.10.5), e quanto rappresentato nella planimetria catastale, sono emerse alcune piccole difformità (tramezzo nella camera 2 e divisorio balcone n.2). Tali opere risultano realizzate senza titolo e si ritengono sanabili mediante deposito di C.I.L.A. in sanatoria. I costi per la regolarizzazione urbanistica del bene, incluse spese tecniche, si stimano pari a C = € 3.000,00. Si precisa che tale importo è indicativo e che soltanto ad esito di istruttoria presentata presso gli Uffici competenti potrà essere quantificato con precisione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.670,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1A** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, interno 6, piano 2
- **Bene N° 1B** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, numero 6, piano S1
- **Bene N° 1C** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.3, numero 3, piano S1

Appartamento di circa 200 mq, sito in Roma, Via Pio Benassi n.5, piano 2, interno 6, con doppio accesso, composto da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, due disimpegni, tre bagni, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. Sono annessi al bene la cantina n. 6, posta al piano seminterrato, ed il box auto n. 3, sito all'interno di autorimessa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa posta sempre su via Pio Benassi al civico 3. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni' 60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Pio Benassi si trova nel quartiere di Roma denominato "Quartiere Q. XVIII - TOR DI QUINTO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 15. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani. Il quartiere, posto in zona centrale, è raggiungibile mediante la via Flaminia. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni autobus. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 241, Part. 508, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C6 - Fg. 241, Part. 508, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 570.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dei beni pignorati, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per beni equiparabili a quelli in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.900,00 ed una quotazione massima di €/mq 4.100,00 (cfr. All.11.1.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.900,00 + \text{€/mq } 4.100,00)/2 = \text{€/mq } 3.500,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quelli in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 4.221,46 (cfr. All. 11.1.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile dei beni oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 3.500,00$, e del valore medio individuato dal libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 4.221,46 \times 0,95) = \text{€/mq } 4.010,39$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 3.500,00 + \text{€/mq } 4.010,39)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 3.755,00$. Valore confermato anche dal Borsino immobiliare (cfr.All.11.1.3). Il valore più probabile del cespite risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = \text{€/mq } 3.755,00 \times \text{mq } 203,30 = \text{in c.t. } \text{€ } 760.000,00$. Poichè i beni risultano locati fino al 14.04.2022, si ritiene necessario applicare a tale valore V una riduzione del 25%. Si avrà quindi che il valore attuale del

cespite è pari a $V' = V \times 0,75 = € 760.000,00 \times 0,75 = € 570.000,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1A - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, interno 6, piano 2	203,30 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 1B - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, numero 6, piano S1					
Bene N° 1C - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.3,					
				Valore di stima:	€ 570.000,00

Valore di stima: € 570.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 513.000,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà): € 256.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Massimo 88, interno 7, piano 2
 Appartamento di circa mq 240,00, sito in Roma, in Via Fabio Massimo n.88, piano secondo, interno 7, composto da ingresso, corridoio, due disimpegni, sei camere, sette bagni, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Attualmente il bene viene utilizzato come struttura ricettiva (Guest house). Il bene è ricompreso in un edificio dei primi anni del novecento, a sei piani fuori terra, avente due scale, munite di ascensore, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate e tinteggiate di colore pesca, con bugnato in pietra sul basamento e sugli spigoli, e con cornici decorate intorno alle bucatore. Via Fabio Massimo si trova nel centrale quartiere denominato "R.XXII-Prati", ricadente nel territorio del Municipio I del Comune di Roma. E' facilmente raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Ottaviano". La zona, posta nelle immediate vicinanze della Basilica di San Pietro, ha destinazione mista residenziale/uffici ed è caratterizzata da un

tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati con corte interna, a cinque-sei piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere è munito di tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 391.500,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. Si premette che poiché il bene non presenta peculiarità rispetto ad altri simili e posti nelle immediate vicinanze si farà riferimento alle quotazioni medie. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/PRATI (VIA COLA DI RIENZO), fornisce una quotazione minima di €/mq 4.200,00 ed una quotazione massima di €/mq 5.900,00, quindi una quotazione media pari a: $Q1 = \text{€/mq } 5.050,00$ (cfr. All. 11.2.1). Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per appartamenti simili a quello in oggetto ed utilizzati anch'essi come strutture ricettive, posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 5.327,38 (cfr. All. 11.2.2). Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a $Q2 = \text{€/mq } 5.061,01$. Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 5.050,00 + \text{€/mq } 5.061,01)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 5.055,00$. Considerato che la superficie commerciale del bene Sc risulta pari a mq 246,50, il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta pari a: $V = Q \times Sc = (\text{€/mq } 5.055,00 \times \text{mq } 246,50) = \text{€ } 1.246.057,50$. Tale valore va ulteriormente ridotto del 30% per tenere conto dello stato di occupazione, per ottenere un valore complessivo di mercato pari a: $V' = V - 30\% V = (1.246.057,50 \times 0,70) = \text{in c.t. } \text{€ } 870.000,00$. Poiché l'età dell'usufruttuario è di 61 anni, il valore della nuda proprietà risulta pari a $N = \text{€ } 391.500,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Fabio Massimo 88, interno 7, piano 2	246,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 391.500,00

Valore di stima: € 391.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 352.350,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/1 nuda proprietà): € 352.350,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5
 Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 8, composto da ingresso, due disimpegni, quattro camere, un ripostiglio, due bagni, un lavatoio ed un balcone (non è attualmente presente una cucina). Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di ascensore. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 519, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 884.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. Si premette che poiché il bene non presenta peculiarità rispetto ad altri simili e posti nelle immediate vicinanze si farà riferimento alle quotazioni medie. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO), fornisce una quotazione minima di €/mq 4.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 6.500,00, quindi una quotazione media pari a: $Q1 = \text{€/mq } 5.500,00$ (cfr. All. 11.3.1). Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per appartamenti simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 5.451,12 (cfr. All. 11.3.2). Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a $Q2 = \text{€/mq } 5.178,56$. Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 5.500,00 + \text{€/mq } 5.178,56)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 5.340,00$. Considerato che la superficie commerciale del bene Sc risulta pari a mq 196,40, il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta pari a: $V = Q \times Sc = (\text{€/mq } 5.340,00 \times \text{mq } 196,40) = \text{€ } 1.048.776,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto di un coefficiente di stato, stimato pari a $Is = 0,85$, per tenere conto delle condizioni attuali del bene per ottenere un valore pari a: $V' = V \times Is = (1.048.776,00 \times 0,85) = \text{in c.t. } \text{€ } 890.000,00$. A tale importo va anche sottratto quello

necessario per la regolarizzazione urbanistica del bene stimato pari ad $C = € 6.000,00$ per avere quindi un valore di mercato $V'' = V' - C = € 890.000,00 - € 6.000,00 = € 884.000,00$.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 795.600,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà): € 397.800,00

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5
 Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 9, composto da due disimpegni, cinque camere, quattro bagni, una cucina, un terrazzo ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di due ascensori. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 520, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 921.000,00
 Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. Si premette che poiché il bene non presenta peculiarità rispetto ad altri simili e posti nelle immediate vicinanze si farà riferimento alle quotazioni medie. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO), fornisce una quotazione minima di €/mq 4.500,00 ed una quotazione massima di €/mq 6.500,00, quindi una quotazione media pari a: $Q1 = €/mq 5.500,00$ (cfr. All. 11.3.1). Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per appartamenti simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 5.451,12 (cfr. All. 11.3.2). Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a $Q2 = €/mq 5.178,56$. Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (€/mq 5.500,00 + €/mq 5.178,56)/2 =$ in c.t. €/mq 5.340,00. Considerato che la superficie commerciale del bene Sc risulta pari a mq 196,40, il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta pari a: $V = Q \times Sc = (€/mq 5.340,00 \times mq 216,97) = € 1.158.619,80$. Tale valore va ulteriormente ridotto di un coefficiente di stato, stimato pari a

$I_s = 0,08$, per tenere conto delle condizioni attuali del bene per ottenere un valore pari a: $V' = V \times I_s = (1.158.619,80 \times 0,80) =$ in c.t. € 927.000,00. A tale importo va anche sottratto quello necessario per la regolarizzazione urbanistica del bene stimato pari ad $C = € 6.000,00$ per avere quindi un valore di mercato $V'' = V' - C = € 927.000,00 - € 6.000,00 =$ in c.t. € 921.000,00.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 828.900,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà): € 414.450,00

- Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1
 Cantina di circa 8,00 mq sita in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano seminterrato, composta da un unico ambiente di forma rettangolare con finestra. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 521, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 10.680,00
 Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. Si premette che poiché il bene non presenta peculiarità rispetto ad altri simili e posti nelle immediate vicinanze si farà riferimento alle quotazioni medie. Da una analisi del mercato immobiliare in zona risulta che per le abitazioni la quotazione media Q è pari a €/mq 5.340,00 (cfr.All.11.3.1, All.11.3.2 e All.11.3.3). Considerato che la superficie commerciale del bene Sc, ragguagliata con quella delle abitazioni, risulta pari a mq 2,50, il valore di mercato più probabile dell' immobile risulta pari a: $V = Q \times S_c = (\text{€/mq } 5.340,00 \times \text{mq } 2,5) = € 13.350,00$. Tale valore va ulteriormente ridotto di un coefficiente di stato stimato pari a $I_s = 0,80$, per tenere conto dello stato attuale di manutenzione del bene, per ottenere un valore pari a: $V' = V \times I_s = (\text{€ } 13.350,00 \times 0,80) = € 10.680,00$.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.612,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà): € 4.806,00

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po 17, piano S1
 Box auto di circa 19,00 mq sito in Roma, Via Po n.17, piano seminterrato, composto da un unico ambiente di forma rettangolare con porta di collegamento con il fabbricato adiacente. Il bene insiste su una corte condominiale raggiungibile mediante rampa con accesso carrabile e pedonale posto su via Po civico 17. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, ad un piano fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate posto all'interno di una corte condominiale. Via Po si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 71, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. Si premette che poiché il bene non presenta peculiarità rispetto ad altri simili e posti nelle immediate vicinanze si farà riferimento alle quotazioni medie. Da una analisi del mercato immobiliare in zona risulta che per i box auto la quotazione media Q è pari a €/mq 3.300,00 (cfr.All.11.3.1 e All.11.3.4). Considerato che la superficie commerciale del bene Sc risulta pari a mq 22,00, il valore di mercato più probabile dell' immobile risulta pari a: $V = Q \times Sc = (\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 22,00) = \text{€ } 72.600,00$. Tale valore va ridotto per tenere conto dei costi di regolarizzazione urbanistica, stimati pari ad € 3.000,00 per ottenere un valore pari a: $V' = V - C = (\text{€ } 72.600,00 - 3.000,00) = \text{in c.t. € } 70.000,00$.

- Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà): € 31.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5	196,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5	216,97 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 7 - Cantina Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1	2,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - Via Po 17, piano S1	22,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 1.885.680,00

Valore di stima: € 1.885.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima lotto 3: € 1.697.112,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà) Lotto 3: € 848.556,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Pietralata 280, scala A, interno 8, piano 2
 Appartamento di circa 80 mq sito in Roma, Via di Pietralata n. 280, scala "A", piano secondo, interno 8 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere, due ripostigli, un bagno e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 11 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni'60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via di Pietralata si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. XXI - PIETRALATA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 4. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona periferica, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea B della metropolitana con fermata "Monti Tiburtini", distante circa 1 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 891, Sub. 13, Zc. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 163.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dei beni pignorati, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per beni equiparabili a quelli in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, site in zona Periferica/PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA) fornisce una quotazione minima di €/mq 2.200,00 ed una quotazione massima di €/mq 3.100,00 (cfr. All.11.4.1). Si ritiene congruo fare riferimento alla quotazione OMI media $Q1 = (\text{€/mq } 2.200,00 + \text{€/mq } 3.100,00)/2 = \text{€/mq } 2.650,00$. Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quelli in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 2.992,54 (cfr. All. 11.4.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile dei beni oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI, pari a $Q1 = \text{€/mq } 2.650,00$, e del valore medio individuato dal libero mercato, ridotto del 5% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q2 = (\text{€/mq } 2.992,54 \times 0,95) = \text{€/mq } 2.842,92$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2)/2 = (\text{€/mq } 2.650,00 + \text{€/mq } 2.842,92)/2 = \text{in c.t. } \text{€/mq } 2.700,00$. Valore confermato anche dal Borsino immobiliare (cfr.All.11.4.3). Il valore più probabile del cespite risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = \text{€/mq } 2.700,00 \times \text{mq } 80,50 = \text{in c.t. } \text{€ } 217.080,00$. Poichè i beni risultano locati si ritiene necessario applicare a tale valore V una riduzione del 25%. Si avrà quindi che il valore attuale del cespite è pari a $V' = V \times 0,75 = \text{€ } 217.080,00 \times 0,75 = \text{€ } 163.000,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via di Pietralata 280, scala A, interno 8, piano 2	80,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 163.000,00

Valore di stima: € 163.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 146.700,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (1/2 piena proprietà): € 73.350,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tracia n.2, scala H, interno 8 e 9, piano 3
Appartamento di circa 180 mq sito in Roma, Via Tracia n. 2, Scala "H", piano terzo, interni 8 e 9, composto da sette camere, due bagni, cucina, ripostiglio, due disimpegni e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 2 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina dei primi anni del 1900, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate, posta all'interno di un complesso condominiale di 8 palazzine munite di ascensore. Via Tracia si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. IX - APPIO LATINO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 7. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a sette-otto piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona semicentrale, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Re di Roma", distante circa 1,5 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 891, Part. 125, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 891, Part. 125, Sub. 503, Zc. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/96)

Valore di stima del bene: € 667.000,00

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del cespite pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per beni equiparabili a quelli in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato dei beni. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, site in zona Semicentrale/APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO) fornisce una quotazione minima di €/mq 3.000,00 ed una quotazione massima di €/mq 4.200,00 (cfr. All.11.5.1). Il Borsino immobiliare, per la stessa zona e tipologia di bene indica una quotazione minima di €/mq 2.912,30 ed una quotazione massima di €/mq 4.326,63 (cfr.All.11.4.3). Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quelli in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 3.673,00 (cfr. All. 11.5.2). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile dei beni oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario pari a $Q = \text{€/mq } 3.600,00$, valore medio ponderato delle quotazioni parametriche succitate, infatti se da un lato il bene si trova in scarso stato di manutenzione, dall'altro i balconi si affacciano sulle Mura Aureliane conferendone una caratteristica di maggior pregio. Il valore più probabile del cespite risulta pertanto pari a: $V = Q \times S = \text{€/mq } 3.600,00 \times \text{mq } 185,25 = \text{in c.t. } \text{€ } 670.000,00$. Poichè l'appartamento presenta piccole difformità di natura urbanistica, a tale valore V va applicata una riduzione per tenere conto dei costi di regolarizzazione stimati pari a $C = \text{€ } 3.000,00$. Si avrà quindi che il valore attuale del cespite è pari a $V' = V - C = \text{€ } 670.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 667.000,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via Tracia n.2, scala H, interno 8 e 9, piano 3	185,25 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

Valore di stima:	€ 667.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 667.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 600.300,00

Valore quota di proprietà dell'esecutato (6/96 piena proprietà): € 37.518,75

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 15/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Zupone Barbara

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1A** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, interno 6, piano 2
- **Bene N° 1B** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.5, numero 6, piano S1
- **Bene N° 1C** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Pio Benassi n.3, numero 3, piano S1

Appartamento di circa 200 mq, sito in Roma, Via Pio Benassi n.5, piano 2, interno 6, con doppio accesso, composto da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, due disimpegni, tre bagni, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. Sono annessi al bene la cantina n. 6, posta al piano seminterrato, ed il box auto n. 3, sito all'interno di autorimessa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa posta sempre su via Pio Benassi al civico 3. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni' 60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Pio Benassi si trova nel quartiere di Roma denominato "Quartiere Q. XVIII - TOR DI QUINTO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 15. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani. Il quartiere, posto in zona centrale, è raggiungibile mediante la via Flaminia. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni autobus. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 241, Part. 508, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C6 - Fg. 241, Part. 508, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.20 presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento ricade in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 N.T.A. Art. 44, 45, 48. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. PRG PREVIGENTE: Secondo il P.R.G. approvato con D.P.R. 16.12.1965, e successiva variante al PRG "piano delle certezze", approvata con D.G.R.L. n.856 del 10.09.2004, l'immobile ricadeva: in Zona B/2 (Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti).

Prezzo base d'asta: € 513.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Massimo n.88, interno 7, piano 2
Appartamento di circa mq 240,00, sito in Roma, in Via Fabio Massimo n.88, piano secondo, interno 7, composto da ingresso, corridoio, due disimpegni, sei camere, sette bagni, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Attualmente il bene viene utilizzato come struttura ricettiva (Guest house). Il bene è ricompreso in un edificio dei primi anni del novecento, a sei piani fuori terra, avente due scale, munite di ascensore, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate e tinteggiate di colore pesca, con bugnato in pietra sul basamento e sugli spigoli, e con cornici decorate intorno alle bucatore. Via Fabio Massimo si trova nel centrale quartiere denominato "R.XXII-Prati", ricadente nel territorio del Municipio I del

Comune di Roma. E' facilmente raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Ottaviano". La zona, posta nelle immediate vicinanze della Basilica di San Pietro, ha destinazione mista residenziale/uffici ed è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati con corte interna, a cinque-sei piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere è munito di tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4. N.T.A. Art 24, 25 ,29. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: a) morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004 (cfr.All.4).

Prezzo base d'asta: € 352.350,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, interno 8, piano 5 Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 8, composto da ingresso, due disimpegni, quattro camere, un ripostiglio, due bagni, un lavatoio ed un balcone (non è attualmente presente una cucina). Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di ascensore. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 519, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. Ai sensi del comma 5 l'immobile

risulta interessato da fascia di rispetto di:- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, interno 9, piano 5
Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 9, composto da due disimpegni, cinque camere, quattro bagni, una cucina, un terrazzo ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di due ascensori. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 520, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di:- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati n.1, piano S1
Cantina di circa 8,00 mq sita in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano seminterrato, composta da un unico ambiente di forma rettangolare con finestra. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 521, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate

- Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di:- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Po n.17, piano S1

Box auto di circa 19,00 mq sito in Roma, Via Po n.17, piano seminterrato, composto da un unico ambiente di forma rettangolare con porta di collegamento con il fabbricato adiacente. Il bene insiste su una corte condominiale raggiungibile mediante rampa con accesso carrabile e pedonale posto su via Po civico 17. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, ad un piano fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate posto all'interno di una corte condominiale. Via Po si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 71, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 in Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: Indagini archeologiche documentate - Sondaggio archeologico, infrastruttura. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di:- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

Prezzo base d'asta: € 1.697.112,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Pietralata n. 280, scala A, interno 8, piano 2

Appartamento di circa 80 mq sito in Roma, Via di Pietralata n. 280, scala "A", piano secondo, interno 8 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere, due ripostigli, un bagno e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 11 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni'60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via di Pietralata si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. XXI - PIETRALATA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 4. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona periferica, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea B della metropolitana con fermata "Monti Tiburtini",

distante circa 1 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 891, Sub. 13, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 - Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa -T1. N.T.A. Art. 44, 45, 46. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Prezzo base d'asta: € 146.700,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tracia n.2, scala H, interno 8 e 9, piano 3 Appartamento di circa 180 mq sito in Roma, Via Tracia n. 2, Scala "H", piano terzo, interni 8 e 9, composto da sette camere, due bagni, cucina, ripostiglio, due disimpegni e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 2 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina dei primi anni del 1900, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate, posta all'interno di un complesso condominiale di 8 palazzine munite di ascensore. Via Tracia si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. IX - APPIO LATINO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 7. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a sette-otto piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona semicentrale, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Re di Roma", distante circa 1,5 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 891, Part. 125, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 891, Part. 125, Sub. 503, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/96) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito quanto è emerso da una indagine svolta in data 21.12.2020 dall'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (cfr.All.4). L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, istituito con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, in Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art 24, 25 ,32. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A.sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera: d) edifici e complessi edilizi moderni: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - edilizia residenziale pubblica e convenzionata - Intervento INCIS in viale Metronio. Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136,lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di: - 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

Prezzo base d'asta: € 600.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1371/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 513.000,00

Bene N° 1A - Appartamento			
Bene N° 1B - Cantina			
Bene N° 1C - Box auto			
Ubicazione:	Appartamento: Roma (RM) - Via Pio Benassi 5, interno 6, piano 2 Cantina: Roma (RM) - Via Pio Benassi 5, numero 6, piano S1 Box Auto: Roma (RM) - Via Pio Benassi 3, numero 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento + cantina + box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 241, Part. 508, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 241, Part. 508, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C6 - Fg. 241, Part. 508, Sub. 27, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	203,30 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di circa 200 mq, sito in Roma, Via Pio Benassi n.5, piano 2, interno 6, con doppio accesso, composto da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, due disimpegni, tre bagni, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. Sono annessi al bene la cantina n. 6, posta al piano seminterrato, ed il box auto n. 3, sito all'interno di autorimessa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa posta sempre su via Pio Benassi al civico 3. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni' 60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate in cortina. Via Pio Benassi si trova nel quartiere di Roma denominato "Quartiere Q. XVIII - TOR DI QUINTO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 15. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani. Il quartiere, posto in zona centrale, è raggiungibile mediante la via Flaminia. E' inoltre raggiungibile mediante alcuni autobus. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.		
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 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 352.350,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fabio Massimo 88, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 15, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	246,50 mq

Stato conservativo:	Il bene si presenta in un ottimo stato conservativo (cfr.All.7.2).
Descrizione:	Appartamento di circa mq 240,00, sito in Roma, in Via Fabio Massimo n.88, piano secondo, interno 7, composto da ingresso, corridoio, due disimpegni, sei camere, sette bagni, una cucina, un ripostiglio e due terrazzi. Attualmente il bene viene utilizzato come struttura ricettiva (Guest house). Il bene è ricompreso in un edificio dei primi anni del novecento, a sei piani fuori terra, avente due scale, munite di ascensore, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate e tinteggiate di colore pesca, con bugnato in pietra sul basamento e sugli spigoli, e con cornici decorate intorno alle bucatore. Via Fabio Massimo si trova nel centrale quartiere denominato "R.XXII-Prati", ricadente nel territorio del Municipio I del Comune di Roma. E' facilmente raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Ottaviano". La zona, posta nelle immediate vicinanze della Basilica di San Pietro, ha destinazione mista residenziale/uffici ed è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati con corte interna, a cinque-sei piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere è munito di tutte le principali attrezzature collettive.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.697.112,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 8, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 519, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	196,40 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in parte allo stato rustico, privo di finiture ed in parte in scarso stato di manutenzione. Mancano: parte dei controsoffitti e della pavimentazione del disimpegno 1 e dei bagni, i sanitari, la rubinetteria, alcuni frutti e placche dell'impianto elettrico, alcuni intonaci ed un cassonetto dell'avvolgibile di una finestra. Sono inoltre presenti tracce di infiltrazioni sul soffitto della camera 1 ed alcune fessure sulle pareti delle camere 3 e 4 (cfr.All.7.3 e All.10.3.1).		
Descrizione:	Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 8, composto da ingresso, due disimpegni, quattro camere, un ripostiglio, due bagni, un lavatoio ed un balcone (non è attualmente presente una cucina). Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di ascensore. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, interno 9, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 520, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	216,97 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta allo stato rustico, privo di finiture. Mancano: la pavimentazione, i sanitari, la rubinetteria, i frutti e placche dell'impianto elettrico, alcuni intonaci, le velette dei cassonetti degli avvolgibili, cinque infissi esterni, contro telai, telai e porte interne e l'intonaco del soffitto della camera 4 oltre che tutte le rifiniture. Terrazzo e balcone richiedono interventi di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di circa 200 mq sito in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano 5, interno 9, composto da due disimpegni, cinque camere, quattro bagni, una cucina, un terrazzo ed un balcone. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate munito di due ascensori. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Sgambati 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 26, Sub. 521, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in scarso stato di manutenzione in quanto soggetto a fenomeni infiltrativi deducibili dalle tracce di ristagno di acqua sul pavimento (cfr.All.7.3).		
Descrizione:	Cantina di circa 8,00 mq sita in Roma, Via Giovanni Sgambati n.1, piano seminterrato, composta da un unico ambiente di forma rettangolare con finestra. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, a sei livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via Sgambati si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Garage

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Po 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 559, Part. 71, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione (cfr.All.7.3).		
Descrizione:	Box auto di circa 19,00 mq sito in Roma, Via Po n.17, piano seminterrato, composto da un unico ambiente di forma rettangolare con porta di collegamento con il fabbricato adiacente. Il bene insiste su una corte condominiale raggiungibile mediante rampa con accesso carrabile e pedonale posto su via Po civico 17. Il bene è ricompreso all'interno di un edificio dell'inizio del 1900, ad un piano fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate posto all'interno di una corte condominiale. Via Po si trova nel centrale quartiere di Roma denominato "Q. III - PINCIANO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 2. La zona, a destinazione mista uffici/abitazioni, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici isolati a cinque-sei piani. Il quartiere, posto nei pressi di Villa Borghese, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Barberini", distante circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.700,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Pietralata 280, scala A, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 891, Sub. 13, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	80,40 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in normale stato di manutenzione (cfr.All.7.4).		
Descrizione:	Appartamento di circa 80 mq sito in Roma, Via di Pietralata n. 280, scala "A", piano secondo, interno 8 composto da ingresso, disimpegno, cucina, due camere, due ripostigli, un bagno e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 11 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina anni'60, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in cemento armato, copertura a terrazza e facciate intonacate. Via di Pietralata si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. XXI - PIETRALATA", ricadente all'interno del territorio del Municipio 4. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a quattro-cinque piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona periferica, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea B della metropolitana con fermata "Monti Tiburtini", distante circa 1 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.		
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: € 600.300,00

Bene N° 5 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tracia n.2, scala H, interno 8 e 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/96
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 891, Part. 125, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 891, Part. 125, Sub. 503, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	185,25 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in scarso stato di manutenzione (cfr.All.7.5).		
Descrizione:	<p>Appartamento di circa 180 mq sito in Roma, Via Tracia n. 2, Scala "H", piano terzo, interni 8 e 9, composto da sette camere, due bagni, cucina, ripostiglio, due disimpegni e due balconi. E' annessa al bene la cantina n. 2 posta al piano seminterrato. I beni sono ricompresi all'interno di una palazzina dei primi anni del 1900, a cinque livelli fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in muratura, copertura a terrazza e facciate intonacate, posta all'interno di un complesso condominiale di 8 palazzine munite di ascensore. Via Tracia si trova nel quartiere di Roma denominato "Q. IX - APPIO LATINO", ricadente all'interno del territorio del Municipio 7. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da palazzine a sette-otto piani con attività commerciali al piano terra. Il quartiere, posto in zona semicentrale, è raggiungibile mediante diversi mezzi pubblici tra cui la linea A della metropolitana con fermata "Re di Roma", distante circa 1,5 km. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutte le principali attrezzature collettive.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ELENCO ALLEGATI

- 1 Incarico
- 2 Verbali di sopralluogo
- 3 Documentazione catastale
- 4 Documentazione urbanistica
- 5 Visure ipotecarie aggiornate dal CTU
- 6 Atti di provenienza
- 7 Elaborati fotografici
- 8 Contratti di locazione
- 9 Ortofoto
- 10 Elaborati grafici
- 11 Quotazioni di riferimento
- 12 Comunicazione amministratore di condominio
- 13 Attestati di prestazione energetica
- 14 Perizia in versione privacy
- 15 Ricevute di invio relazione alle parti