

## TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lacerenza Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare  
**141/2019** del R.G.E.

**promossa da**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **UBI LEASING S.p.a.**  
Via Cefalonia n°74  
25124 - Brescia (BR)

### Intervenuti

**-Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a.**  
Piazza Garibaldi n°16  
23100 - Sondrio (SO)

**-JULIET S.p.a** (quale mandataria di **BERENICE S.p.v.**)  
Str. Statale 73 Levante 14  
53100 - Siena (SI)

### Contro

- \*\*\*\*\*

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

00 \*\*\* - Roma (RM)

Nato a \*\*\*\*\*j \*\*\*\*\*



Incarico .....	8
Premessa .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1° .....	9
Lotto 1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	13
Dati Catastali .....	13



<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	14
Patti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	18



<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	23
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 1, piano Terra .....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra .....	27
Lotto 2 .....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	27
Titolarità .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	28
Confini .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	29
Consistenza .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	29



<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, scala 75, interno 4, piano Terra .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	31
Dati Catastali .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	32
Precisazioni.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	33
Patti.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	33
Stato conservativo.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	33
Parti Comuni.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	35



Stato di occupazione.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	36
Provenienze Ventennali.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	39
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	41
Normativa urbanistica .....	42
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	42
Regolarità edilizia .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra .....	45
Lotto 3- Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini .....	46
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali .....	47
Precisazioni.....	48
Patti.....	48

Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Stima / Formazione lotti.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	55
<b>Lotto 3</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare.....	57
Riepilogo bando d'asta.....	60
<b>Lotto 1</b> .....	60
<b>Lotto 2</b> .....	60
<b>Lotto 3</b> .....	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2019 del R.G.E.....	62
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00</b> .....	62
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 122.000,00</b> .....	63
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 113.500,00</b> .....	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	65
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra.....	65
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra.....	66
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra.....	68
<b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1°.....	69

In data 10/01/2020, il sottoscritto Geom. Lacerenza Giacomo, con studio in Via Federico Tozzi, 9 - 00100 - Roma (RM), email geomlacerenza@alice.it, PEC giacomo.lacerenza@geopec.it, Tel. 06 87 1310 56 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1°

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°2 camere, salone con angolo cottura, bagno e wc, piccolo ripostiglio, tettoia e giardino di pertinenza.

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

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°1 camera, salone con angolo cottura, bagno, armadio a muro, tettoia e giardino di pertinenza.

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

All'immobile risulta scorporato un vano avente destinazione di bagno, ceduto ed incorporato con il villino identificato al n°5.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15,  
EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

---

Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°3.

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

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15,  
EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

---

Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°4.

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

**BENE N° 5** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTON GIULIO  
BRAGAGLIA, INTERNO 2/B, PIANO T/1°

---

Immobile inserito in Centro Commerciale Olgiata a ridosso del centro residenziale ma con ingresso esterno allo stesso, composto da unico vano con bagno ed antibagno, e, soppalco al piano primo avente accesso da scala a chiocciola interna al negozio.

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

Il negozio indicato catastalmente e sul atto come civico 2/B in loco si identifica al n°29/P, nel comparto Z/3.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\*- Roma (RM)  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Regime patrimoniale non coniugato.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\*- Roma (RM)  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale non coniugato.

**CONFINI**

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

Il bene confina :

- Nord : Interno n° 4 Isola 75 Edificio 10;
- Est : Particella n°1020 del foglio 38 All.A;
- Sud : Interno n°2 Isola 75 Edificio 10 ;
- Ovest: Strada interna di accesso consortile LT15

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

- Nord : Spazio di manovra comune;
- Est : Distacco verso strada di accesso;
- Sud : Verde comune p.lla 1020 del foglio 38 All.A ;
- Ovest: Posto auto n°4.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	0,91 mq	1,49 mq	1,00	1,49 mq	3,00 m	Terra
Sala/Angolo Cottura	20,86 mq	29,32 mq	1,00	29,32 mq	3,00 m	Terra
Corridoio	2,33 mq	3,30 mq	1,00	3,30 mq	3,00 m	Terra
Camera	5,90 mq	8,35 mq	1,00	8,35 mq	3,00 m	Terra
Camera	8,73 mq	12,36 mq	1,00	12,36 mq	3,00 m	Terra
Bagno	1,49 mq	2,11 mq	1,00	2,11 mq	3,00 m	Terra
Bagno	3,79 mq	5,36 mq	1,00	5,36 mq	3,00 m	Terra
Tettoia	14,56 mq	14,56 mq	0,25	3,64 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	49,75 mq	49,75 mq	0,15	7,46 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,39 mq</b>		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.  
Al bene viene abbinato il posto auto n°3 di pertinenza

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.  
Il bene viene abbinato al villino interno n°3 quale pertinenza

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1978</b> al <b>26/10/1988</b>	Società ***** ***** di Roma, C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3,00 Rendita € 619,75 Piano T Graffato no
Dal <b>26/10/1988</b> al <b>06/06/2008</b>	***** nata a ***** il ***** C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3,00 Rendita € 619,75 Piano T Graffato no
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>23/09/2011</b>	***** , nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3 Rendita € 619,75 Piano T Graffato no
Dal <b>23/09/2011</b> al <b>28/02/2021</b>	***** , nato a ***** il *****C.F. ***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164-1032, Sub. 503, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3,5 Superficie catastale 69,00 mq Rendita € 723,04 Piano T Graffato si

I dati catastali corrispondono a quelli reali ed attuali.

Si sono riscontrate diversità di indicazioni catastali per il periodo antecedente al ventennio, ma trattasi di mero errore.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>17/01/1978</b> al <b>02/01/1995</b>	Scheda di accatastamento non censita	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2166, Sub. 1, Zc. 6^ Categoria C6, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Piano Terra Graffato no
Dal <b>02/01/1995</b> al <b>06/06/2008</b>	Società ***** di ***** S.p.a. P.I.V.A. *****proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2166, Sub. 1, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.9, Cons. 20 Rendita € 50,61 Piano Terra Graffato no
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>28/02/2021</b>	***** nato a ***** il ***** C.F.***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2166, Sub. 1, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.9^, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 50,61 Piano Terra Graffato no

I titolari catastali corrispondono, nell'attualità, ad i proprietari reali. Nella Visura Storica non risultano passaggi intermedi di proprietà

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o	
	38	2164 - 1032	503	6^	A7	6^	3,5	69,00 mq	723,04 €	T	si	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate difformità tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi consistenti in :

- Diversa distribuzione delle tramezzature interne
- Accorpamento di una porzione di porticato nel residenziale

Sarà necessario predisporre e consegnare con metodologia Do.C.FA. una variazione catastale di aggiornamento planimetrico.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o	
	38	2166	1	6 <sup>^</sup>	C6	9 <sup>^</sup>	20	20 mq	50,61 €	Terra	no	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e si è constatata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e si è constatata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**PATTI**

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

Per il Villino n°3, alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. \*\*\*\*\* giusto contratto di locazione del 01/03/2017 regolarmente registrato in data 10/03/2017 al n°4083/3T per una durata di 4+4 (prima scadenza 28/02/2021 e seconda scadenza 28/02/2025), per lo stesso risultava risoluzione in data 01/03/2018 quindi non opponibile alla procedura successivamente l'agenzia delle Entrate comunicava in data 22/03/2021 lo stato in essere della locazione, riproponendo l'opponibilità alla procedura.

Non risultano in essere ulteriori contratti e/o accordi di locazione o comodato d'uso

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

Il bene, alla data del sopralluogo, risultava in uso dal Sig. \*\*\*\*\* locatario del Villino interno n°3 giusto contratto del 01/03/2017 poi indicato disdetto dall'Agenzia delle Entrate in data 01/03/2018, con successiva rettifica che il contratto risulta in essere, lo stesso risulta opponibile alla procedura, sebbene il posto auto non viene indicato nel contratto.

Non risultano in essere contratti e/o accordi di locazione o comodato d'uso

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

Il bene si presenta in buono stato conservativo, e, da un esame visivo non si rilevano tracce di umidità ne lesioni alle murature

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

Il bene si presenta in buono stato conservativo, sebbene, lo stesso non risulti chiaramente materializzato sul terreno.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'unità risulta inserita in un contesto condominiale, o meglio, descritto come consorzio "Olgiata" in cui risulta in essere uno "Statuto" (approvato in data 21/05/2016), trattante ogni vincolo consortile ed uso delle parti comuni (strade di collegamento, verde pubblico, rete fognaria, rete idraulica, rete elettrica) ma tutte le utenze condominiali vengono considerati tali fino al limite delle singole unità di proprietà.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

L'unità risulta inserita in un contesto condominiale, o meglio, descritto come consorzio "Olgiata" in cui risulta in essere uno "Statuto" (approvato in data 21/05/2016), trattante ogni vincolo consortile ed uso delle parti comuni (strade di collegamento, verde pubblico, rete fognaria, rete idraulica, rete elettrica) ma tutte le utenze condominiali vengono considerati tali fino al limite delle singole unità di proprietà.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Non si rilevano servitù gravanti sull'unità immobiliare, fatta esclusione di quanto indicato nelle "Carte per la Qualità".

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

Non si rilevano servitù gravanti sull'unità immobiliare, fatta esclusione di quanto indicato nelle "Carte per la Qualità".

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Fondazioni : in c.a.  
Esposizione: Ovest, Est,  
Altezza interna utile ml.3,00  
Str. verticali: in c.a. con travi e pilastri gettati in loco  
Solai: piani in latero cemento  
Copertura: piana con impermeabilizzazione  
Pareti esterne ed interne: con intonaco e rifinite a tinta  
Pavimentazione interna: mattonelle 30x20  
Infissi esterni ed interni: porte in legno tamburate  
Volte: piane tinteggiate  
Impianto elettrico, idrico, termico,  
Altri impianti: presenti e funzionanti  
Terreno esclusivo: giardino pertinenziale  
Posto auto: esterno indicato come n°3 al piano terra  
Soffitta, cantina o simili : non sono presenti  
Dotazioni condominiali standard essendo un supercondominio (strade di collegamento, verde comune ecc.)

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

---

Manto di asfalto in piazzola di parcheggio

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025

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

Considerato il canone di affitto non attuale ed a seguito di nota del G.E. del 06/01/2021 lo scrivente ha provveduto alla redazione di elaborato per l'attualità del canone di locazione che risulta di €.850,00 (euro Ottocentocinquanta/00 mese)

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile da contratto di locazione: € 200,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 850,00

Il bene risultava occupato dal Sig. \*\*\*\*\* giusto contratto del 01/03/2017 registrato in data 10/03/2017 all'Ufficio TJQ serie 3T n°4083, per un canone annuo di €.2.400,00 (euro Duemilaquattrocento/00), per la durata di anni 4 + 4 (prima scadenza 28/02/2021 e seconda scadenza 28/02/2025); successivamente da indagini espedito presso Agenzia delle Entrate di Roma DPRM1 Roma 3 Settebagni in data 09/11/2020, lo stesso risultava, da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate risolto in data 01/03/2018, quindi veniva rettificato, sempre dall'Agenzia delle Entrate lo stato in essere del contratto che risulta opponibile alla procedura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025

Il bene risultava in uso al Sig. \*\*\*\*\* locatario del Villino n°3 giusto contratto del 01/03/2017 registrato in data 10/03/2017 all'Ufficio TJQ serie 3T n°4083, per un canone annuo di €.2.400,00 (euro Duemilaquattrocento/00), per la durata di anni 4 + 4 (prima scadenza 28/02/2021 e seconda scadenza 28/02/2025); successivamente da indagini espedito presso Agenzia delle Entrate di Roma DPRM1 Roma 3 Settebagni in data 09/11/2020, lo stesso risultava, da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate risolto in data 01/03/2018, quindi veniva rettificato, sempre dall'Agenzia delle Entrate lo stato in essere del contratto che risulta opponibile alla procedura.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1970</b> al <b>10/09/1976</b>	Società ***** *****di ***** S.p.a. P.I.V.A. ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal <b>10/09/1976</b> al <b>26/10/1988</b>	***** nato a **** ij ***** C.F.***** comproprietario per 1/2; ***** nata a **** ij ***** C.F.***** comproprietaria per 1/2.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Misurale Alberto	10/09/1976	368304	
		<b>Trascrizione</b>			



	Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	24/09/1976		32210
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	21/09/1976	9299	2507		
Dal <b>26/10/1988</b> al <b>06/06/2008</b>	***** nata a **** il ***** C.F.***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fabiani Luciano	25/10/1988	22777	5819
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	09/11/1988	93062	55425
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma					
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>25/03/2021</b>	***** nato a ***** il *** C.F.***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Politi Alberto	06/06/2008	51114	25680
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	17/06/2008	75233	42616
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	13/06/2008	13353			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal <b>01/01/1974</b> al <b>10/09/1976</b>	Società ***** *****di ***** S.p.a. P.I.V.A. Società *****di ***** ***** S.p.a. P.I.V.A. *****proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Costituzione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			01/01/1974			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal <b>10/09/1976</b> al <b>26/10/1988</b>	***** nato a ***** il ***** C.F. ***** comproprietario per 1/2; ***** nata a *****il ***** C.F. ***** comproprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		MISURALE Alberto	10/09/1976	368304		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma	24/09/1976		32210	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Roma	21/09/1976	9299	2507			
Dal <b>26/10/1988</b> al <b>06/06/2008</b>	***** nata a ***** il ***** C.F.***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		FABIANI Luciano	26/10/1988	22777	5819	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma	09/11/1988		51539	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Roma	14/11/1988	55425				
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>28/02/2021</b>	***** nato a **** il ***** C.F.***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		POLITI Alberto	06/06/2008	51114	25680	



*****	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma	17/06/2008	75233	42616
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma	13/06/2008	13353	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 09/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533  
Quota: 1/1  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Politi Alberto  
Data: 17/06/2008  
N° repertorio: 51115  
N° raccolta: 25681
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 02/05/2016  
Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739  
Quota: 1/1  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Ordinario  
Data: 25/08/2016  
N° repertorio: 20136  
N° raccolta: 2016

### **Trascrizioni**

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Roma il 22/04/2008  
Reg. gen. 51131 - Reg. part. 27758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Compravendita**  
Trascritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75233 - Reg. part. 42616  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Costituzione di Diritti Reali (Costituzione di servitù perenne)**  
Trascritto a Roma il 25/11/2009  
Reg. gen. 156254 - Reg. part. 85957  
Quota: 1/1  
A favore di Proprietà attuale e futura villino interno n°5  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/03/2019  
Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343  
Quota: 1/1  
A favore di UBI LEASING S.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura con oneri da corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come per normativa in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/03/2021,  
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533  
Quota: 1/1  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Politi Alberto  
Data: 17/06/2008  
N° repertorio: 51115  
N° raccolta: 25681
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 02/05/2016  
Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739  
Quota: 1/1  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Ordinario  
Data: 25/08/2016  
N° repertorio: 20136  
N° raccolta: 2016

### **Trascrizioni**

- **Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Roma il 22/04/2008  
Reg. gen. 51131 - Reg. part. 27758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Compravendita**  
Trascritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75233 - Reg. part. 42616



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/03/2019  
Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343  
Quota: 1/1  
A favore di UBI LEASING S.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

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

Il bene risulta edificato, congiuntamente a maggiori consistenze, con regolare licenza edilizia per restauro rilasciata dal Comune di Roma in data 05/12/1974 al n°1443 successivamente integrata con "Licenza di Variante e Restauro" del 01/04/1976 al n°505 dalla Ripartizione XV^ del Comune di Roma, non si sono reperiti gli elaborati grafici c/o il Dipartimento IX° del Comune di Roma.



Per il Villino n°3 è stata presentata Istanza a Sanatoria giusta legge 724 del 23/12/1994 acquisendo il protocollo n°43090 (ancora in corso di definizione), ed in data 16/06/2008 con protocollo n°40435 c/o il Dipartimento IX° del Comune di Roma D.I.A. per interventi di...Realizzazione di portico in legno e cappotto perimetrale.... Con relativo Certificato di Fine Lavori e Collaudo del 26/09/2011 prot. n°QI/09/72149. Per lo stesso immobile è stato redatto dal Notaio Mazza Giancarlo in data 02/10/2008 con rep.54815 racc.18309, registrato a Roma il 15/10/2008 al n°21805 un "Atto d'Impegno", nei confronti del Comune di Roma, per rinuncia e rimozione senza plus valore alle opere inerenti la Realizzazione di un Porticato in legno qualora, la stessa, venga richiesta in caso di esproprio per Opere di Urbanizzazione e/o variazione delle indicazioni urbanistiche, sebbene allegato all'atto non sia presente un grafico riguardante il porticato ma riguardate l'ampliamento oggetto di istanza in sanatoria.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla fine degli anni cinquanta, tra la marchesa \*\*\*\*\*e la Società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* venne costituita l'\*\*\*\*\* S.p.A allo scopo di lottizzare e urbanizzare il  
comprendorio. Nel 1973 L'\*\*\*\*\* SpA fu incorporata dalla Società \*\*\*\*\*.  
Quest'ultima nel 1977 incorporò anche la \*\*\*\*\* Spa e mutò la denominazione in Società  
\*\*\*\*\*.

Il 9 dicembre 1968 fu stipulata la Convenzione di lottizzazione dell'Olgiata, sottoscritta dal Comune di Roma, dall'\*\*\*\*\* Spa e da \*\*\*\*\*. La Convenzione di lottizzazione è scaduta nel dicembre del 2008, ma è stata prorogata dal Comune di Roma fino al 2020. Nel 1968, poco prima della Convenzione, fu istituito l'attuale Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata che iniziò ad operare nel maggio 1969 e la cui scadenza è stata prorogata fino al 2100. Il comprendorio dell'Olgiata è privato e chiuso. La vigilanza degli accessi è controllata per statuto dal Consorzio, tramite un gruppo di guardie autorizzate dal Prefetto. In base all'art.11 del Piano Regolatore del Comune di Roma del 1965, confermato dall'art.45, comma 10 del nuovo PRG del febbraio 2008, ".....le strade principali e le infrastrutture non debbono essere trasferite al Comune.....".

L'unità descritta come int. 3 fa parte di un fabbricato destinato attualmente a "Villini a schiera", la loro provenienza risulta essere vecchie stalle per alloggiamento di cavalli realizzate anteriormente al 01/09/1967 (1932 venivano alloggiati i cavalli della razza Dormello Olgiata, tra cui "Ribot" che aveva però stalla in un manufatto vicino, ora trasformato in bar/ristorante), il tutto successivamente restaurato e variato nella destinazione.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA**

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

Il bene risulta edificato, congiuntamente a maggiori consistenze, con regolare licenza edilizia per restauro rilasciata dal Comune di Roma in data 05/12/1974 al n°1443 successivamente integrata con "Licenza di Variante e Restauro" del 01/04/1976 al n°505 dalla Ripartizione XV^ del Comune di Rom, non si sono reperiti gli elaborati grafici c/o il Dipartimento IX° del Comune di Roma

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale del Catasto di Roma.

Trattandosi di posto auto esterno non sono necessarie le Certificazioni A.P.E. e di conformità degli impianti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 369,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare ha una quota millesimale pari a 100/1.000.000 ed ha maturato euro 369,00 di morosità per quote 2020 impagate (da comunicazione del "Consorzio Olgiata" di Ottobre 2020).

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

---

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00  
(carico oneri condominiali congiunti al villino interno 3)

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

---

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

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

---

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



**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, SCALA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\* - Roma (RM)  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale non coniugato.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\* - Roma (RM)  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale non coniugato.

**CONFINI**

---

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

---

Nord : Interno n° 5 Isola 75 Edificio 10;  
Est : Particella n°1020 del foglio 38 All.A;  
Sud : Interno n°3 Isola 75 Edificio 10 ;  
Ovest: Strada interna di accesso consortile LT15



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GA DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

Nord : Spazio di manovra comune;

Est : Posto auto n°3;

Sud : Verde comune p.lla 1020 del foglio 38 All.A ;

Ovest: Posto auto n°5.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	3,50 mq	4,13 mq	1,00	4,13 mq	3,00 m	Terra
Sala/Angolo Cottura	22,70 mq	26,79 mq	1,00	26,79 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno	3,36 mq	3,97 mq	1,00	3,97 mq	3,00 m	Terra
Camera	17,91 mq	21,13 mq	1,00	21,13 mq	3,00 m	Terra
Bagno	2,95 mq	3,48 mq	1,00	3,48 mq	3,00 m	Terra
Tettoia	18,83 mq	18,83 mq	0,25	4,71 mq	3,00 m	Terra
Corte esclusiva	62,79 mq	62,79 mq	0,15	9,42 mq	0,00 m	Terra
Vano staccato all'int.5	3,36 mq	5,30 mq	1,00	5,30 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,93 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Al bene viene abbinato il posto auto n°4.

Nell'unità immobiliare risulta staccato un vano con destinazione bagno e ceduto all'attiguo interno n°5 di cui ne costituisce, attualmente, parte integrante.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Lo stesso viene abbinato al villino interno n°4 quale pertinenza

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1978</b> al <b>04/05/2000</b>	Società ***** di ***** C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164, Sub. 4, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3 Rendita € 619,75 Piano T Graffato no
Dal <b>04/05/2000</b> al <b>06/06/2008</b>	***** , nata a ***** il ***** C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164, Sub. 4, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3 Rendita € 619,75 Piano T Graffato no
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>23/09/2011</b>	***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164, Sub. 4, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3 Rendita € 619,75 Piano T Graffato no
Dal <b>23/09/2011</b> al <b>28/02/2021</b>	***** , nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2164-1031, Sub. 504, Zc. 6^ Categoria A7 Cl.6^, Cons. 3,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 723,04 Piano T Graffato si

Nello storico catastale non risulta inserito il periodo dal 21/09/1979 al 04/05/2000 in cui la proprietà era passata dalla Società \*\*\*\*\* \*\*  
 \*\*\*\*\*al Sig. \*\*\*\*\* giusto atto notaio Ventura F. rep.58321/7268 trascritto a Roma il 15/10/1979 ai n.i 58521/43657.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>17/01/1978</b> al <b>09/01/1995</b>	Scheda di accatastamento non censita	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2166, Zc. 6^ Categoria C6, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Piano Terra Graffato no
Dal <b>02/01/1995</b> al <b>06/06/2008</b>	Società ***** ***** S.p.a. P.I.V.A. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2166, Sub. 2, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.9^, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 50,61 Piano Terra Graffato no
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>28/02/2021</b>	***** nato a ***** il *****C.F.***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 2166, Sub. 2, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.9^, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 50,61 Piano Terra Graffato no

I titolari catastali corrispondono, nell'attualità, ad i proprietari reali.  
 Nella Visura Storica non risultano passaggi intermedi di proprietà

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	2164 - 1031	504	6^	A7	6^	3,5	63 mq	723,04 €	T	si	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria catastale.

I dati catastali corrispondono a quelli reali ed attuali.

Si sono riscontrate diversità di indicazioni catastali per il periodo antecedente al ventennio, ma trattasi di mero errore.

Si sono riscontrate difformità tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi consistenti in :

-Distacco di un vano (bagno) per il suo accorpamento al villino attiguo n°5

-Accorpamento di una porzione di porticato nel residenziale

Sarà necessario predisporre e consegnare con metodologia Do.C.FA. una variazione catastale di aggiornamento planimetrico

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	2166	2	6^	C6	9^	20	20 mq	50,61 €	Terra	no

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e si è constatata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

---

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e si è constatata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**PATTI**

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

---

Il bene interno 4, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* giusto contratto di locazione del 01/03/2017 regolarmente registrato in data 10/03/2017 al n°4086/3T per una durata di 4+4 (prima scadenza 28/02/2021 e seconda scadenza 28/02/2025), per lo stesso risultava risoluzione in data 01/03/2018 quindi non opponibile alla procedura, successivamente l'Agenzia delle Entrate comunicava in data 22/03/2021 lo stato in essere della locazione, riproponendo l'opponibilità alla procedura.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

---

Il bene, alla data del sopralluogo, risultava in uso alla Sig.ra \*\*\*\*\* locatario del Villino interno n°4 giusto contratto del 01/03/2017 indicato disdetto dall'Agenzia delle Entrate in data 01/03/2018, con successiva rettifica che il contratto risulta in essere, lo stesso risulta opponibile alla procedura, sebbene il posto auto non viene indicato nel contratto.

Non risultano in essere contratti e/o accordi di locazione o comodato d'uso

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

---

Il bene si presenta in buono stato conservativo, e, da un esame visivo non si rilevano tracce di umidità ne lesioni alle murature

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

---

Il bene si presenta in buono stato conservativo, sebbene, lo stesso non risulti chiaramente materializzato sul terreno.



**PARTI COMUNI**

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'unità risulta inserita in un contesto condominiale, o meglio, descritto come consorzio "Olgiata" in cui risulta in essere uno "Statuto" (approvato in data 21/05/2016), trattante ogni vincolo consortile ed uso delle parti comuni (strade di collegamento, verde pubblico, rete fognaria, rete idraulica, rete elettrica) ma tutte le utenze condominiali vengono considerati tali fino al limite delle singole unità di proprietà.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

L'unità risulta inserita in un contesto condominiale, o meglio, descritto come consorzio "Olgiata" in cui risulta in essere uno "Statuto" (approvato in data 21/05/2016), trattante ogni vincolo consortile ed uso delle parti comuni (strade di collegamento, verde pubblico, rete fognaria, rete idraulica, rete elettrica) ma tutte le utenze condominiali vengono considerati tali fino al limite delle singole unità di proprietà.

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

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

Non si rilevano servitù gravanti sull'unità immobiliare, fatta esclusione di quanto indicato nelle "Carte per la Qualità".

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

Non si rilevano servitù gravanti sull'unità immobiliare, fatta esclusione di quanto indicato nelle "Carte per la Qualità".

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

Fondazioni : in c.a.

Esposizione: Ovest, Est,

Altezza interna utile ml.3,00

Str. verticali: in c.a. con travi e pilastri gettati in loco

Solai: piani in latero cemento

Copertura: piana con impermeabilizzazione

Pareti esterne ed interne: con intonaco e rifinite a tinta

Pavimentazione interna: mattonelle 30x20

Infissi esterni ed interni: porte in legno tamburate

Volte: piano tinteggiate

Impianto elettrico, idrico, termico, Altri impianti: presenti e funzionanti

Terreno esclusivo: giardino pertinenziale

Posto auto: esterno indicato come n°4 al piano terra

Soffitta, cantina o simili : non sono presenti

Dotazioni condominiali standard essendo un supercondominio (strade di collegamento, verde comune ecc.)

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

---

Manto di asfalto in piazzola di parcheggio

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025

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

Considerato il canone di affitto non attuale ed a seguito di nota del G.E. del 06/01/2021 lo scrivente ha provveduto al canone attuale di locazione che risulta di €840,00 (euro Ottocentoquaranta/00 mese)

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 180,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 840,00

Il bene risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* giusto contratto del 01/03/2017 registrato in data 10/03/2017 all'Ufficio TJQ serie 3T n°4086, per un canone annuo di €1.800,00

(euro Milleottocento/00), per la durata di anni 4 + 4 (prima scadenza 28/02/2021 e seconda scadenza 28/02/2025); successivamente da indagini espedito presso Agenzia delle Entrate di Roma DPRM1 Roma 3 Settebagni in data 09/11/2020, lo stesso risultava, da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate risolto in data 01/03/2018, quindi veniva rettificato, sempre dall'Agenzia delle Entrate lo stato in essere del contratto che risulta opponibile alla procedura.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025

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

Il bene risultava in uso dalla Sig.ra \*\*\*\*\* locatario del Villino n°4

Unito alla locazione del villino n°4 sebbene non risulti nel contratto di affitto, ma dipendenza del bene principale.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1970</b> al <b>21/09/1979</b>	Società ***** ***** ***** S.p.a. ***** Società ***** ***** ***** S.p.a. ***** ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Costruzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma			

Dal <b>21/09/1979</b> al <b>04/05/2000</b>	***** nato a ***** il *****C.F. ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ventura F.	21/09/1979	58321	7268
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	15/10/1979	58521	43657
Dal <b>04/05/2000</b> al <b>06/06/2008</b>	***** nata a **** il ***** C.F. ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fabiani PierAndrea	04/05/2000	39189	6293
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	24/05/2000	404420	26574
Dal <b>06/06/2008</b> al <b>25/03/2021</b>	***** nato a ***** il ***** C.F.***** proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		POLITI Alberto	06/06/2008	51114	25680
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	17/06/2008	75233	42616
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	13/06/2008	13353	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1974</b> al <b>21/09/1979</b>	Società ***** ***** ***** S.p.a. *****. Società *****  *****S.p.a. ***** ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/01/1974		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>21/09/1979</b> al <b>04/05/2000</b>	***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
VENTURA Franco	21/09/1979			58321	7268
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	15/10/1979			58521	43657
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma					
Dal <b>04/05/2000</b> al <b>06/06/2008</b>	***** nata a ***** il ***** C.F. ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FABIANI Pier Andrea	04/05/2000	39189	6293
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	24/05/2000		26570
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	24/05/2000	26240	

Firmato Da: LACERENZA GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18755b6dae88ef5a581d566dcf66e8fa

Dal <b>06/06/2008</b> al <b>25/03/2021</b> ***** nato a***** il ***** C.F.***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	POLITI Alberto	06/06/2008	51114	25680
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma	17/06/2008	75233	42616
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	13/06/2008	13353		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da A garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 17/06/2008  
 Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533  
 Quota: 1/1  
 A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
 Contro\*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Politi Alberto  
 Data: 06/06/2008  
 N° repertorio: 51115  
 N° raccolta: 25681
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Roma il 02/05/2016  
 Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 03/03/2016

N° repertorio: 5110

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntiva

Iscritto a Roma il 29/09/2016

Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario

Data: 25/08/2016

N° repertorio: 20136

### Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 22/04/2008

Reg. gen. 51131 - Reg. part. 27758

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 17/06/2008

Reg. gen. 75233 - Reg. part. 42616

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Costituzione di Diritti Reali (Costituzione di servitù perenne)**

Trascritto a Roma il 25/11/2009

Reg. gen. 156253 - Reg. part. 85956

Quota: 1/1

A favore di Proprietà attuale e futura villini interni n.i 3 e 4

Contro Proprietà attuale e futura villini interni 2 e 5

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di Servitù reciproca per la realizzazione e mantenimento di costruzioni in aderenza o a distanza inferiore a quella legale o stabilita dai regolamenti comunali.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/03/2019

Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



• **Compravendita**

Trascritto a Roma il 24/05/2020  
Reg. gen. 40420 - Reg. part. 26574  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

Note: Della presente variazione di proprietà non risulta traccia nella visura storica catastale

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura con oneri da corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come per normativa in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533  
Quota: 1/1  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Politi Alberto  
Data: 17/06/2008  
N° repertorio: 51115  
N° raccolta: 25681
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 02/05/2016  
Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739  
Quota: 1/1  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.



Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Ordinario  
Data: 25/08/2016  
N° repertorio: 20136  
N° raccolta: 2016

**Trascrizioni**

- **Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Roma il 22/04/2008  
Reg. gen. 51131 - Reg. part. 27758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Compravendita**  
Trascritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75233 - Reg. part. 42616  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/03/2019  
Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343  
Quota: 1/1  
A favore di UBI LEASING S.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA**

L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA**

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

Il bene risulta edificato, congiuntamente a maggiori consistenze, con regolare licenza edilizia per restauro rilasciata dal Comune di Roma in data 05/12/1974 al n°1443 successivamente integrata con "Licenza di Variante e Restauro" del 01/04/1976 al n°505 dalla Ripartizione XV^ del Comune di Rom, non si sono reperiti gli elaborati grafici c/o il Dipartimento IX° del Comune di Roma. Per l'unità interno n°4 è stata presentata presso gli Uffici Tecnici del Dipartimento IX° in data 16/06/2008 acquisendo il protocollo n°40444 D.I.A. per interventi di....Realizzazione di portico in legno e cappotto perimetrale.... Con relativo Certificato di Fine Lavori e Collaudo del 26/09/2011 prot. n°QI/09/72156.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla fine degli anni cinquanta, tra la marchesa \*\*\*\*\* e la Società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*venne costituita l'\*\*\*\*\* S.p.A allo scopo di lottizzare e urbanizzare il  
comprensorio. Nel 1973 L'\*\*\*\*\*SpA fu incorporata dalla Società \*\*\*\*\*.  
Quest'ultima nel 1977 incorporò anche la \*\*\*\*\* Spa e mutò la denominazione in Società  
\*\*\*\*\*. Il 9 dicembre 1968 fu stipulata la Convenzione di lottizzazione  
dell'Olgiata, sottoscritta dal Comune di Roma, dall'\*\*\*\*\* Spa e da \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. La Convenzione di lottizzazione è scaduta nel dicembre del 2008, ma è stata prorogata  
dal Comune di Roma fino al 2020. Nel 1968, poco prima della Convenzione, fu istituito l'attuale  
Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata che iniziò ad operare nel maggio 1969 e la cui scadenza  
è stata prorogata fino al 2100. Il comprensorio dell'Olgiata è privato e chiuso. La vigilanza degli  
accessi è controllata per statuto dal Consorzio, tramite un gruppo di guardie autorizzate dal  
Prefetto. In base all'art.11 del Piano Regolatore del Comune di Roma del 1965, confermato  
dall'art.45, comma 10 del nuovo PRG del febbraio 2008, ".....le strade principali e le infrastrutture  
non debbono essere trasferite al Comune.....". L'unità descritta come int. 4 fa parte di un  
fabbricato destinato attualmente a "Villini a schiera", la loro provenienza risulta essere vecchie  
stalle per alloggiamento di cavalli realizzate anteriormente al 01/09/1967 (1932 venivano alloggiati  
i cavalli della razza Dormello Olgiata, tra cui "Ribot" che aveva però stalla in un manufatto vicino,  
ora trasformato in bar/ristorante), il tutto successivamente restaurato e variato nella destinazione.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

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

L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

Il posto auto scoperto risulta corrispondente alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale del Catasto.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 2** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 4, PIANO TERRA

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 369,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare ha una quota millesimale pari a 100/1.000.000 ed ha maturato euro 369,00 di morosità per quote 2020 impagate (da comunicazione del "Consorzio Olgiata" di Ottobre 2020).



**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
00\*\*\*\*\* - Roma (RM)  
Nato a\*\*\*\*\* il \*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



00\*\*\*\*\* - Roma  
 Nato/a a\*\*\*\*\*il \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
 Codice fiscale:\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

00\*\*\*\* - Roma  
 Nato/a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\*\*, proprietà 1/3 (Esecutato) regime patrimoniale non coniugato;
- \*\*\*\*\*\*, proprietà 1/3 (soggetto terzo);
- \*\*\*\*\*\* proprietà 1/3 (soggetto terzo).

**CONFINI**

Nord : Locale n°29/O;  
 Est : Piazza interna del centro commerciale;  
 Sud : Locale n°29/Q;  
 Ovest: Spazio comune della P.Ila 1209 al foglio 38

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	61,65 mq	69,01 mq	1,00	69,01 mq	3,00 m	Terra
Servizi (bagno ed antibagno)	3,99 mq	5,13 mq	1,00	5,13 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	40,18 mq	44,11 mq	0,50	22,05 mq	2,60 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,19 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1979</b> al <b>04/05/1989</b>	*****S.p.a. con sede a Roma C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 1209, Sub. 8, Zc. 6^ Categoria C1 Cl.6^, Cons. 68 Superficie catastale 72 mq Rendita € 121.161,00 Piano Terra Graffato no
Dal <b>04/05/1989</b> al <b>23/04/1990</b>	***** ***** S.p.a. con sede a ***** *****C.F. ***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 1209, Sub. 8, Zc. 6^ Categoria C1 Cl.6^, Cons. 68 Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.211,61 Piano Terra Graffato no
Dal <b>23/04/1990</b> al <b>28/02/2021</b>	***** nato a ***** il ***** C.F. ***** comproprietario per 1/3; ***** *****nato a ***** il ***** C.F. ***** comproprietario per 1/3; ***** *****nata a ***** il ***** C.F. ***** comproprietaria per 1/3,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 1209, Sub. 8, Zc. 6^ Categoria C1 Cl.6^, Cons. 68 Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.211,61 Piano Terra Graffato no

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	38	1209	8	6^	C1	6^	68	72 mq	1211,61 €	Terra	no

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza planimetrica catastale.

Alla data del sopralluogo si è riscontrata l'esistenza di un piano primo interno all'unità e collegato con la stessa da una scala, avente destinazione di magazzino.

Necessita aggiornamento catastale della planimetria con metodologia Do.C.Fa.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e si è constatata la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Il bene, alla data del sopralluogo risultava occupato dalla Società "\*\*\*\*\*" a r.l. giusto contratto di locazione del 10/01/2017 regolarmente registrato in data 26/01/2017 al n°1382/3T per una durata di 6 (scadenza 31/12/2022), opponibile alla procedura.

Non risultano in essere ulteriori contratti e/o accordi di locazione o comodato d'uso

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo, e, da un esame visivo non si rilevano tracce di umidità ne lesioni alle murature

## PARTI COMUNI

L'unità risulta inserita in un contesto condominiale, o meglio, descritto come "Comparto Z3" in cui è in essere un "Regolamento di condominio" (in atti dal 28/04/1986 notaio Negro Mario rep.56494 racc.2604, registrato a Roma il 16/05/1986 n°22150 e trascritto il 28/05/1986 al n°30020 di formalità).

Altresì la partecipazione al "Comparto Z3" comporta l'obbligo di rispettare tutte le limitazioni nascenti dall'atto Notaio Papi (coadiutore del notaio Albertazzi) del 09/12/1968 rep. 46473 registrato a Roma il 23/12/1968 n°22213/ volume 1709 e trascritto il 27/01/1969 al n°5831 di formalità, in merito alla Convenzione tra "\*\*\*\*\*S.p.a." (precedente proprietario) ed il Comune di Roma.

Vincolo consortile ed uso delle parti comuni (strade di collegamento, verde pubblico, rete fognaria, rete idraulica, rete elettrica) ma tutte le utenze condominiali vengono considerati tali fino al limite delle singole unità di proprietà

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da vincoli fatta esclusione della Carta per le Qualità, sul terreno in cui è stato realizzato il fabbricato insistono trascrizioni di carattere urbanistico, nel particolare :

- Convenzione Urbanistica con il comune di Roma trascritta in data 27/07/1969 formalità n°5853;
- Atto d'Obbligo con il comune di Roma notaio Arcangeli del 27/07/1978 repertorio n°35932;
- Atto d'Obbligo con il comune di Roma notaio Pacifico Carlo del 04/12/1987 repertorio n°2883 raccolta n°560, registrato il 23/12/11987 n°60213/1B e trascritto il 12/12/1987 alla formalità n°64092;
- Atto d'Obbligo con il comune di Roma notaio Pacifico Carlo del 16/12/1988 repertorio n°4957 raccolta n°938, registrato il 21/12/11988 n°59766/1B e trascritto il 21/12/1988 alla formalità n°63537;

Insiste inoltre, in tutto il "Comparto Z3" una servitù da Elettrodotto a favore dell'A.C.E.A. S.p.a.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni : in c.a.

Esposizione: Ovest, Est,

Altezza interna utile ml.3,00

Str. verticali: in c.a. con travi e pilastri gettati in loco

Solai: piani in latero cemento

Copertura: a tetto doppia falda con impermeabilizzazione

Pareti esterne ed interne: con intonaco e rifinite a tinta

Pavimentazione interna: mattonelle 30x20

Infissi esterni ed interni: porte in alluminio con doppi vetri

Volte: piane tinteggiate

Impianto elettrico, idrico, termico,

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili : magazzino al piano 1°

Dotazioni condominiali standard essendo un supercondominio (strade di collegamento, verde comune ecc.)

## 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: 26/01/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2022

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 1.000,00

Il negozio risulta locato alla \*\*\*\*\* S.r.l.s. redatto in data 10/01/2017 e registrato in data 26/01/2017 Ufficio TJQ serie 3T n°1382 con codice identificativo TJQ17T001382000PG.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/04/1989</b> al <b>04/05/1989</b>	*****S.p.a. con sede a Roma C.F. ***** proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Costruzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>04/05/1989</b> al <b>23/04/1990</b>	***** ***** S.p.a. con sede a ***** *****C.F. ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PACIFICO E.	04/05/1989	4606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma			
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	22/05/1989	24425			
Dal <b>23/04/1990</b> al <b>28/02/2021</b>	***** nato a **** il *****C.F. ***** comproprietario per 1/3; *****nato a ***** il ***** C.F. ***** comproprietario per 1/3; ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** comproprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PACIFICO Carlo	23/04/1990	5488	1269
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	27/04/1990		21949
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	14/05/1990	23588			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 02/05/2016  
Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739  
Quota: 1/3  
A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572  
Quota: 1/3  
A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Ordinario  
Data: 25/08/2016  
N° repertorio: 20136  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 12/07/2019  
Reg. gen. 85246 - Reg. part. 15828  
Quota: 1/3  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 04/03/2019  
Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343  
Quota: 1/3  
A favore di UBI LEASING S.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità, come già indicato, è stata edificata a ridosso del consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato n°4, di cui l'unità fa parte, è stato realizzato giusta concessione edilizia rilasciata dal comune di Roma Ripartizione XV^ in data 30/12/1987 al n°1514/c, e successiva variante del 21/01/1988 n°11311, lavori ultimati in data Aprile 1988.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra l'unità ed il progetto approvato per il piano terreno, successivamente è stato realizzato un solaio per la divisione dell'unità creando anche il piano primo collegato da scala interna, lo stesso risulta con destinazione di magazzino.

Da dichiarazione della parte risulta presentata istanza atta al conseguimento di Sanatoria Edilizia ancora non definita, l'ufficio competente (visto il periodo contingentato) non rilascia dichiarazioni ne consente l'accesso agli atti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.504,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sul terreno in cui è stato realizzato il fabbricato e per l'interno "Comparto Z3" insistono trascrizioni di carattere urbanistico, nel particolare :

- Convenzione Urbanistica con il comune di Roma trascritta in data 27/07/1969 formalità n°5853;
- Atto d'Obbligo con il comune di Roma notaio Arcangeli del 27/07/1978 repertorio n°35932;
- Atto d'Obbligo con il comune di Roma notaio Pacifico Carlo del 04/12/1987 repertorio n°2883 raccolta n°560, registrato il 23/12/1987 n°60213/1B e trascritto il 12/12/1987 alla formalità n°64092;
- Atto d'Obbligo con il comune di Roma notaio Pacifico Carlo del 16/12/1988 repertorio n°4957 raccolta n°938, registrato il 21/12/1988 n°59766/1B e trascritto il 21/12/1988 alla formalità n°63537;

Insiste inoltre, in tutto il "Comparto Z3" una servitù da Elettrodotta a favore dell'A.C.E.A. S.p.a.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra  
Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°2 camere, salone con angolo cottura, bagno e wc, piccolo ripostiglio, tettoia e giardino di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2164-1032, Sub. 503, Zc. 6^, Categoria A7, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 181.640,25  
Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i prezzi di vendita per beni simili aventi le caratteristiche analoghe o vicine ad i beni oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio di €.2.475,00/mq per il residenziale.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra

Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2166, Sub. 1, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 9.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra	73,39 mq	2.475,00 €/mq	€ 181.640,25	100,00%	€ 181.640,25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra	4,00 mq	2.475,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
Valore di stima:					€ 191.540,25

Valore di stima: € 191.540,25

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà	5,00	%
Appetibilità	2,00	%
Definizione Condono Edilizio	5000,00	€
C.I.L.A. in Sanatoria	1800,00	€
Regolarizzazione Urbanistica	5000,00	€
Opponibilità Locazione (scadenza 28/02/2025)	25,00	%
Insoluto condominiale ad Ottobre 2020	369,00	€

**Valore finale di stima: € 118.000,00**

Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i prezzi di vendita per beni simili aventi le caratteristiche analoghe o vicine ad i beni oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio di €2.475,00/mq per il residenziale.  
 Valore finale €118.078,37 con arrotondamento ad €118.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra

Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°1 camera, salone con angolo cottura, bagno, armadio a muro, tettoia e giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2164-1031, Sub. 504, Zc. 6^, Categoria A7, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 195.351,75

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

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra

Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2166, Sub. 2, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 9.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra	78,93 mq	2.475,00 €/mq	€ 195.351,75	100,00%	€ 195.351,75
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - L.go	4,00 mq	2.475,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00

dell'Ogliata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra					
Valore di stima:					€ 205.251,75

Valore di stima: € 205.251,75

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà	5,00	%
Appetibilità	2,00	%
Regolarizzazione Urbanistica per il distacco di un vano dall'intero	5000,00	€
Regolarizzazione Urbanistica per ampliamento del residenziale sotto il porticato assentito	12000,00	€
Opponibilità locazione (scadenza 28/02/2025)	25,00	%
Insoluti condominiali	369,00	€

**Valore finale di stima: € 122.000,00**

Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i prezzi di vendita per beni simili aventi le caratteristiche analoghe o vicine ad i beni oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio di €2.475,00/mq per il residenziale. Valore finale €122.202,19 con arrotondamento ad €122.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1°  
 Immobile inserito in Centro Commerciale Oliata a ridosso del centro residenziale ma con ingresso esterno allo stesso, composto da unico vano con bagno ed antibagno, e, soppalco al piano primo avente accesso da scala a chiocciola interna al negozio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1209, Sub. 8, Zc. 6^, Categoria C1, Graffato no  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
 Valore di stima del bene: € 50.660,07

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Negozio Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno	96,19 mq	1.580,00 €/mq	€ 151.980,20	100%	€ 151.980,20

2/B, piano T/1°				
Valore di stima:				€151.980,20

Valore di stima: € 152.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà	5,00	%
Appetibilità	2,00	%
Regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Locazione fino al 31/12/2023 (opponibile)	15,00	%

**Valore finale di stima: € 113.500,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'ambito dei sopralluoghi effettuati si sono riscontrate varie difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate, nel particolare :

- Villino interno n°3 (lotto 1) : le tramezzature interne a divisione dei vani sono state completamente cambiate con demolizioni e costruzioni di nuove, creando nuovi vani e sopprimendo i precedenti, necessita di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale con metodologia Do.C.Fa.
- Villino interno n°4 (lotto 2) : demolizione di tramezzature interne atte all'ampliamento dei vani sotto la superficie di una tettoia esterna, cessione di un vano ad uso bagno al villino attiguo distinto come int.5 (non oggetto di pignoramento), necessita di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale con metodologia Do.C.Fa.
- Posti auto n°3 e 4 (lotti 1 e 2 pertinenze) : la particella in cui risultano censite al catasto (n°1266) non risulta presente nello stralcio catastale rilasciato.
- Negozio interno n°2/B (lotto 3) : è presente un soppalco per l'intera superficie del negozio, con accesso tramite scala a chiocciola dal piano terreno ed altezza utile con destinazione di magazzino, necessita di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale con metodologia Do.C.Fa.

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 06/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lacerenza Giacomo

- N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- N° 2 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale Villette n°3 e 4 Posti auto n°3 e 4
- N° 3 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale negozio
- N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Villette int. 3 e 4 e Posti auto n°3 e 4
- N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale negozio
- N° 6 Visure e schede catastali – Visure storiche catastali Villette int. 3 e 4 e Posti auto n° 3 e 4
- N° 7 Atto di provenienza – Atto notaio Politi Alberto del 06/06/2008 rep. 51114 (Villette int. 3 e 4 Posti auto n°3 e 4)
- N° 8 Atto di provenienza – Atto notaio Fabiani Luciano del 26/10/1988 rep.22777 (Villetta int. 3 e Posto auto n° 3)
- N° 9 Atto di provenienza – Atto notaio Fabiani Pierandrea del 04/05/2000 rep.39189 (Villetta int. 4 e Posto auto n° 4)
- N° 10 Atto di provenienza – Atto notaio Pacifico Carlo del 23/04/1990 rep.5488 (Negozio Via A. G. Bragaglia)
- N° 11 Altri allegati – Contratti di locazione (Villette int. 3 e 4 Negozio Via A.G. Bragaglia)
- N° 12 Altri allegati – Epistolarità Agenzia delle Entrate disdetta e conferma locazione (Villette int. 3 e 4)
- N° 13 Altri allegati – Certificato contestuale anagrafico \*\*\*\*\*
- N° 14 Altri allegati – Convenzione di Lottizzazione Olgiata (Villette int. 3 e 4 e Posti auto n° 3 e 4)
- N° 15 Altri allegati – Statuto consorzio Olgiata del 2016 e del 2019
- N° 16 Altri allegati – Epistolarità consorzio Olgiata insoluti
- N° 17 Altri allegati – Regolamento di condominio "Comparto Z3" ( Negozio Via A.G. Bragaglia)
- N° 18 Altri allegati – Epistolarità condominio "Comparto Z3" insoluti
- N° 19 Altri allegati – Elaborato tecnico
- N° 20 Altri allegati – Relazione sul valore medio di mercato
- N° 21 Altri allegati – Calcolo locazione villetta int.3
- N° 22 Altri allegati - Calcolo locazione villetta int.4
- N° 23 Altri allegati – Condonò edilizio Legge 724/1994 villetta int. 3
- N° 24 Altri allegati – Irreperibilità copia progetto Comune di Roma (Villette int. 3 e 4)



- N° 25 Altri allegati – Elaborato grafico irregolarità urbanistiche
- N° 26 Altri allegati – D.I.A. n°40435 del 16/06/2008 interventi edilizi villetta int.3
- N° 27 Altri allegati – Planimetrie d’impianto villette int. 3 e 4
- N° 28 Altri allegati – Atto d’impegno tra Comune di Roma e proprietà villette int. 3 e 4
- N° 29 Altri allegati – A.P.E. villetta int. 4
- N° 30 Altri allegati – D.I.A. n°40444 del 16/06/2008 interventi edilizi villetta int.4
- N° 31 Altri allegati – Richiesta abitabilità comparto “Z3” del 14/02/1991 prot.0009482 (Negozio Via A. G. Bragaglia)
- N° 32 Altri allegati – Stralcio progettuale planimetria negozio via A.G. Bragaglia
- N° 33 Altri allegati – Ispezioni ipotecarie (Villette int. 3 e 4)
- N° 34 Altri allegati – Ispezioni ipotecarie (Posti auto n° 3 e 4)
- N° 35 Altri allegati – Ispezione ipotecaria (Negozio Via A.G. Bragaglia)
- N° 36 Altri allegati – Trasmissione bozza perizia alle parti.



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra  
Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°2 camere, salone con angolo cottura, bagno e wc, piccolo ripostiglio, tettoia e giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2164-1032, Sub. 503, Zc. 6^, Categoria A7, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiate, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiate" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra  
Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2166, Sub. 1, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiate, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiate" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

**Prezzo base d'asta: € 118.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - L.go dell'Olgiate n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra  
Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiate" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°1 camera, salone con angolo cottura, bagno, armadio a muro, tettoia e giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2164-1031, Sub. 504, Zc. 6^, Categoria A7, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra

Immagine inserita in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2166, Sub. 2, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità, come già indicato, è stata edificata nel consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

**Prezzo base d'asta: € 122.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1°

Immagine inserita in Centro Commerciale Olgiata a ridosso del centro residenziale ma con ingresso esterno allo stesso, composto da unico vano con bagno ed antibagno, e, soppalco al piano primo avente accesso da scala a chiocciola interna al negozio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1209, Sub. 8, Zc. 6^, Categoria C1, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità, come già indicato, è stata edificata a ridosso del consorzio Olgiata, lungo la Via Cassia, lo stesso risulta essere inserito in Zona G4 del P.R.G. (Case con orto e/o giardino) dove era consentita l'edificazione di costruzioni mono e bifamiliari con destinazione di residenziale. Risulta inoltre stipulata la Convenzione Urbanistica denominata "Convenzione Olgiata" dal 09/12/1968. Attualmente risulta rientrante nell'ambito di "Città Consolidata" con tessuti di "Espansione novecentesca a tipologia abitativa libera".

**Prezzo base d'asta: € 113.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 3, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2164-1032, Sub. 503, Zc. 6^, Categoria A7, Graffato si	<b>Superficie convenzionale</b>	73,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, e, da un esame visivo non si rilevano tracce di umidità né lesioni alle murature		
<b>Descrizione:</b>	Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°2 camere, salone con angolo cottura, bagno e wc, piccolo ripostiglio, tettoia e giardino di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 3, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2166, Sub. 1, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	4,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, sebbene, lo stesso non risulti chiaramente materializzato sul terreno.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, interno 4, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2164-1031, Sub. 504, Zc. 6^, Categoria A7, Graffato si	<b>Superficie convenzionale</b>	78,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, e, da un esame visivo non si rilevano tracce di umidità né lesioni alle murature		
<b>Descrizione:</b>	Immobile inserito in un contesto di villini a schiera, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da n°1 camera, salone con angolo cottura, bagno, armadio a muro, tettoia e giardino di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - L.go dell'Olgiata n°15, edificio 10, isola 75, n° 4, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2166, Sub. 2, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	4,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, sebbene, lo stesso non risulti chiaramente materializzato sul terreno.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile inserito in un contesto di ville e villini, nel centro residenziale "Olgiata" ubicato a pochi chilometri da Roma, composto da unico spazio a parcheggio con accesso da cancello in comune a più posti auto distinto come n°4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



<b>Bene N° 5 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Anton Giulio Bragaglia, interno 2/B, piano T/1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1209, Sub. 8, Zc. 6^, Categoria C1, Graffato no	<b>Superficie convenzionale</b>	96,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, e, da un esame visivo non si rilevano tracce di umidità né lesioni alle murature		
<b>Descrizione:</b>	Immobile inserito in Centro Commerciale Olgiata a ridosso del centro residenziale ma con ingresso esterno allo stesso, composto da unico vano con bagno ed antibagno, e, soppalco al piano primo avente accesso da scala a chiocciola interna al negozio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, INTERNO 3, PIANO TERRA

### Iscrizioni

**-Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 17/06/2008

Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Politi Alberto

Data: 17/06/2008

N° repertorio: 51115

N° raccolta: 25681

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/05/2016

Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/09/2016

Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario

Data: 25/08/2016

N° repertorio: 20136

N° raccolta: 2016

**-Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/03/2019

Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343

Quota: 1/1

A favore di UBI LEASING S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni****-Ipoteca Volontaria** derivante da A garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 17/06/2008

Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Politi Alberto

Data: 06/06/2008

N° repertorio: 51115

N° raccolta: 25681

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/05/2016

Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 03/03/2016

N° repertorio: 5110

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntiva

Iscritto a Roma il 29/09/2016

Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario

Data: 25/08/2016

N° repertorio: 20136

**-Compravendita**

Trascritto a Roma il 17/06/2008

Reg. gen. 75233 - Reg. part. 42616

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**-Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/03/2019

Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 3, PIANO TERRA

---

### ***Iscrizioni***

**-Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 17/06/2008

Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro\*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Politi Alberto

Data: 17/06/2008

N° repertorio: 51115

N° raccolta: 25681

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/05/2016

Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739

Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/09/2016

Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario

Data: 25/08/2016

N° repertorio: 20136

N° raccolta: 2016

**-Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/03/2019

Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343

Quota: 1/1

A favore di UBI LEASING S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - L.GO DELL'OLGIATA N°15, EDIFICIO 10, ISOLA 75, N° 4, PIANO TERRA

---

### ***Iscrizioni***

**-Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 17/06/2008  
Reg. gen. 75234 - Reg. part. 15533  
Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Politi Alberto

Data: 17/06/2008

N° repertorio: 51115

N° raccolta: 25681

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/05/2016  
Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739  
Quota: 1/1

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572  
Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario

Data: 25/08/2016

N° repertorio: 20136

N° raccolta: 2016

**-Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/03/2019  
Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343  
Quota: 1/1

A favore di UBI LEASING S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTON GIULIO BRAGAGLIA,  
INTERNO 2/B, PIANO T/1°

**Iscrizioni**

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/05/2016  
Reg. gen. 47745 - Reg. part. 7739  
Quota: 1/3

A favore di Banca CARIM Cassa di Risparmi S.p.ao di Rimini

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/09/2016  
Reg. gen. 107106 - Reg. part. 18572  
Quota: 1/3

A favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario

Data: 25/08/2016

N° repertorio: 20136

N° raccolta: 2016

**-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 12/07/2019  
Reg. gen. 85246 - Reg. part. 15828  
Quota: 1/3

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

**-Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/03/2019  
Reg. gen. 24159 - Reg. part. 16343  
Quota: 1/3

A favore di UBI LEASING S.p.a.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

