

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 307/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T.....	12



Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	18

Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 307/2022 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	34



All'udienza del 17/10/2022, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41.856400, 12.542981)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.856400, 12.542981)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 41.856400, 12.542981)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Appartamento int 6, con accesso semindipendente dal civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto ai piani T ed S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato.

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km).

Il cespite è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, portico e corte pavimentata al PT, con scala interna si accede al PS1 con locali cantina con finiture residenziali con una camera ed un bagno.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Box auto n. 5, con accesso sda rampa carrabile civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto al piano S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato.

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km).

Trattasi di box auto pertinenziale dell'int. 6, con finiture residenziali e con accesso diretto dalla porzione residenziale, attualmente l'immobile è adibito a camera da letto ed al posto della bascula/saracinesca di accesso è stata installata una finestra.

Il valore dell'immobile indicato nella presente stima sarà riferito alla reale destinazione d'uso.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Posto auto scoperto n. 6 direttamente su Via Quinzio Flaminino pertinenza dell'immobile int. 6.

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km).

Trattasi di posto auto scoperto di pertinenza dell'int. 6 posto direttamente sulla sede stradale di Via Quinzio Flaminino, in aderenza al muro di recinzione dell'edificio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

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) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

sub. 11, 9, aree condominiali, salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

sub. 15, 17, corsia di manovra, salvo altri

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

sub. 5, 22, Via Quinzio Flaminio, salvo altri



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,70 m	T
Portico	9,50 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	T
Corte	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	T
Cantina	16,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				56,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile di ridotte dimensioni che non si presta ad ulteriori divisioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2008 al 28/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 477,72 Piano T-S1
Dal 28/04/2009 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 561,65 Piano T-S1
Dal 05/11/2009 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 561,65 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2008 al 28/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 16, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 143,58 Piano S1
Dal 28/04/2009 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 16, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 143,58 Piano S1
Dal 05/11/2009 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 16, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 143,58 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2008 al 28/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 28/04/2009 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal 05/11/2009 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 2167, Sub. 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 132 mq Rendita € 45,86 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	915	2167	10	4	A7	4	2,5 vani	55 mq	561,65 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale è stato spostata la posizione dell'angolo cottura ed il bagno al PT è stato ridotto in favore del soggiorno, al PS1 sono stati ricavati due locali di cui uno destinato a bagno, inoltre dalla camera si prende accesso all'intercapedine, il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato grafico della difformità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	915	2167	16	4	C6	6	20 mq	22 mq	143,58 €	S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è adibito a camera da letto ed al posto della bascula/saracinesca di accesso è stata installata una finestra, come rappresentato nell'elaborato difformità allegato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	915	2167	23	4	C6	2	12 mq	132 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma (Municipio Roma VII) il Certificato contestuale

degli esecutati, dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Roma in **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** è residente nel Comune di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma (Municipio Roma VII) il Certificato contestuale degli esecutati, dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Roma in **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** è residente nel Comune di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma (Municipio Roma VII) il Certificato contestuale degli esecutati, dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Roma in **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** è residente nel Comune di **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e dalla figlia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e dalla figlia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e dalla figlia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

L'immobile risulta in condizioni manutentive abbastanza buone, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in ferro, infissi interni in legno.

Si rileva umidità di risalita nel piano interrato, con conseguente scrostamento di alcune tinteggiature.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta in condizioni manutentive abbastanza buone si evidenziano pavimento in gres; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in ferro, infissi interni in legno.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta in condizioni manutentive normali rispetto all'utilizzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale con immobili con accesso semindipendente, l'edificio di cui è parte l'immobile oggetto della presente stima non è servito da ascensore e lo stato generale di conservazione del fabbricato appare buono, anche in virtù dell'edificazione abbastanza recente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale con immobili con accesso semindipendente, l'edificio di cui è parte l'immobile oggetto della presente stima non è servito da ascensore e lo stato generale di conservazione del fabbricato appare buono, anche in virtù dell'edificazione abbastanza recente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale con immobili con accesso semindipendente, l'edificio di cui è parte l'immobile oggetto della presente stima non è servito da ascensore e lo stato generale di conservazione del fabbricato appare buono, anche in virtù dell'edificazione abbastanza recente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato, salvo Atto amministrativo di costituzione di vincolo archeologico ai sensi della Legge 1089/1959, trascritto il 01/03/2003 al registro particolare n. 12072, a favore di SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, contro e Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Pinardi Marco del 26/05/2009, trascritto il 12/06/2009 al registro generale n. 76890, registro particolare n. 40404, avente ad oggetto servitù perpetua di prospetto, a favore di e , contro ***** (Fondo servente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato, salvo Atto amministrativo di costituzione di vincolo archeologico ai sensi della Legge 1089/1959, trascritto il 01/03/2003 al registro particolare n. 12072, a favore di SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, contro ***** e ***** e Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Pinardi Marco del 26/05/2009,

trascritto il 12/06/2009 al registro generale n. 76890, registro particolare n. 40404, avente ad oggetto servitù perpetua di prospetto, a favore di ***** e ***** , contro *****
***** (Fondo servente).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato, salvo Atto amministrativo di costituzione di vincolo archeologico ai sensi della Legge 1089/1959, trascritto il 01/03/2003 al registro particolare n. 12072, a favore di SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, contro ***** e *****
e Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Pinardi Marco del 26/05/2009, trascritto il 12/06/2009 al registro generale n. 76890, registro particolare n. 40404, avente ad oggetto servitù perpetua di prospetto, a favore di ***** e ***** , contro *****
***** (Fondo servente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Il bene pignorato si presenta in buone condizioni statiche e condizioni manutentive, per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, l'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in ferro, infissi interni in legno.

L'edificio risulta avere struttura in c.a. con tamponature in laterizio con finitura esterna in tinta e tetto a falde inclinate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Il bene pignorato si presenta in buone condizioni statiche e condizioni manutentive, per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il box auto presenta pavimenti in gres; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in ferro, infissi interni in legno.

L'edificio risulta avere struttura in c.a. con tamponature in laterizio con finitura esterna in tinta e tetto a falde inclinate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

L'edificio risulta avere struttura in c.a. con tamponature in laterizio con finitura esterna in tinta e tetto a falde inclinate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupata dall'esecutata **** Omissis **** , unitamente alla figlia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta occupata dall'esecutata **** Omissis ****, unitamente alla figlia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta occupata dall'esecutata **** Omissis ****, unitamente alla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1996 al 10/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Paolillo	29/07/1996	15083	3999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. Il. Roma 1	31/07/1996	53005	30109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	01/08/1996				
Dal 10/09/2007 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Brunelli	10/09/2007	48175	9966
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	19/09/2007	168177	72923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	18/09/2007	16727	
Dal 05/11/2009 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Pinardi	05/11/2009	18076	5649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	11/11/2009	149280	82175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	10/11/2009	37882	

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° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1996 al 10/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Paolillo	29/07/1996	15083	3999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	31/07/1996	53005	30109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/1996		
Dal 10/09/2007 al	**** Omissis ****	Compravendita			

05/11/2009		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Brunelli		10/09/2007	48175	9966
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1		19/09/2007	168177	72923
		Registrazione				
Dal 05/11/2009 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Pinardi		05/11/2009	18076	5649
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1		11/11/2009	149280	82175
		Registrazione				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roma 5		18/09/2007	16727	
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1		10/11/2009	37882	
		Registrazione				

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° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 29/07/1996 al 10/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Paolillo		29/07/1996	15083	3999
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1		31/07/1996	53005	30109

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	01/08/1996		
Dal 10/09/2007 al 05/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Brunelli	10/09/2007	48175	9966
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	19/09/2007	168177	72923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	18/09/2007	16727			
Dal 05/11/2009 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Pinardi	05/11/2009	18076	5649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	11/11/2009	149280	82175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	10/11/2009	37882			

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/11/2009
Reg. gen. 149281 - Reg. part. 42242
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Marco Pinardi
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 18077
N° raccolta: 5650

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. 46155 - Reg. part. 32499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si rileva inoltre Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Paolillo Rita Marco del 16/05/2006, trascritto il 23/05/2006 al registro generale n. 66569, registro particolare n.38277, a favore di COMUNE DI ROMA, contro ***** e *****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/11/2009
Reg. gen. 149281 - Reg. part. 42242
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Marco Pinardi

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 18077
N° raccolta: 5650

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. 46155 - Reg. part. 32499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rileva inoltre Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Paolillo Rita Marco del 16/05/2006, trascritto il 23/05/2006 al registro generale n. 66569, registro particolare n.38277, a favore di COMUNE DI ROMA, contro ***** e *****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 11/11/2009
Reg. gen. 149281 - Reg. part. 42242
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Marco Pinardi
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 18077
N° raccolta: 5650

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. 46155 - Reg. part. 32499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si rileva inoltre Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Paolillo Rita Marco del 16/05/2006, trascritto il 23/05/2006 al registro generale n. 66569, registro particolare n.38277, a favore di COMUNE DI



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA, trattasi di Zona "O" (n. 22 Tor fiscale); l'immobile non risulta inserito nella Carta per la qualità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA, trattasi di Zona "O" (n. 22 Tor fiscale); l'immobile non risulta inserito nella Carta per la qualità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA, trattasi di Zona "O" (n. 22 Tor fiscale); l'immobile non risulta inserito nella Carta per la qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

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

Immobile realizzato con PdC 1335 del 13/12/2006, volturato alla Soc. **** Omissis **** e successive DIA in variante prot. 63312 del 09/10/2007; prot. 67774 del 04/11/2008 e prot. 5681 del 30/01/2009, comunicazione di fine lavori del 12/03/2009 prot. 14842.

L'immobile non risulta corrispondente alle autorizzazioni edilizie in quanto: il bagno al PT è stato ridotto in favore del soggiorno, al PS1 sono stati ricavati due locali di cui uno destinato a bagno, dalla camera si prende accesso all'intercapedine, il box auto è stato trasformato in camera da letto ed è stata rimossa la bascula/saracinesca di accesso e posizionata una finestra che affaccia sul corsello carrabile. Le difformità rilevate, possono essere in parte regolarizzate tramite CILA in sanatoria (difformità del PT e diversa distribuzione PS1); mentre la situazione riscontrata al PS1 (realizzazione bagno e modifiche prospetti al PS1 con realizzazione di camera al posto del box auto) necessitano di ripristino dei luoghi; il costo per gli interventi



di regolarizzazione e ripristino è stimabile in circa € 15.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile non 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.

Immobile realizzato con PdC 1335 del 13/12/2006, volturato alla Soc. **** Omissis **** e successive DIA in variante prot. 63312 del 09/10/2007; prot. 67774 del 04/11/2008 e prot. 5681 del 30/01/2009, comunicazione di fine lavori del 12/03/2009 prot. 14842.

L'immobile non risulta corrispondente alle autorizzazioni edilizie in quanto: il bagno al PT è stato ridotto in favore del soggiorno, al PS1 sono stati ricavati due locali di cui uno destinato a bagno, dalla camera si prende accesso all'intercapedine, il box auto è stato trasformato in camera da letto ed è stata rimossa la bascula/saracinesca di accesso e posizionata una finestra che affaccia sul corsello carrabile. Le difformità rilevate, possono essere in parte regolarizzate tramite CILA in sanatoria (difformità del PT e diversa distribuzione PS1); mentre la situazione riscontrata al PS1 (realizzazione bagno e modifiche prospetti al PS1 con realizzazione di camera al posto del box auto) necessitano di ripristino dei luoghi; il costo per gli interventi di regolarizzazione e ripristino è stimabile in circa € 15.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile non 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.

Immobile realizzato con PdC 1335 del 13/12/2006, volturato alla Soc. **** Omissis **** e successive DIA in variante prot. 63312 del 09/10/2007; prot. 67774 del 04/11/2008 e prot. 5681 del 30/01/2009, comunicazione di fine lavori del 12/03/2009 prot. 14842.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

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

Per quanto riguarda gli oneri condominiali a carico degli esecutati non si dispone di dettaglio anche se è stato richiesto all'amministratore di condominio, l'eventuale esistenza di spese; alla data del sopralluogo l'esecutata **** Omissis **** dichiarava comunque di essere in regola con i pagamenti condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

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

Per quanto riguarda gli oneri condominiali a carico degli esecutati non si dispone di dettaglio anche se è stato richiesto all'amministratore di condominio, l'eventuale esistenza di spese; alla data del sopralluogo l'esecutata



**** Omissis **** dichiarava comunque di essere in regola con i pagamenti condominiali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

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

Per quanto riguarda gli oneri condominiali a carico degli esecutati non si dispone di dettaglio anche se è stato richiesto all'amministratore di condominio, l'eventuale esistenza di spese; alla data del sopralluogo l'esecutata **** Omissis **** dichiarava comunque di essere in regola con i pagamenti condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T Appartamento int 6, con accesso semindipendente dal civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto ai piani T ed S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Il cespite è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, portico e corte pavimentata al PT, con scala interna si accede al PS1 con locali cantina con finiture residenziali con una camera ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 168.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA) prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nel mese di Luglio 2023 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la

Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato in Via Torre del Fiscale, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei



marginari di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 122.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.960,00/mq che risulta compreso nell'intervallo dei dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona D54 (€ 2.750/mq. - € 3.900/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 2.458/mq. - € 3.603/mq.).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1

Box auto n. 5, con accesso sda rampa carrabile civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto al piano S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Trattasi di box auto pertinenziale dell'int. 6, con finiture residenziali e con accesso diretto dalla porzione residenziale, attualmente l'immobile è adibito a camera da letto ed al posto della bascula/saracinesca di accesso è stata installata una finestra. Il valore dell'immobile indicato nella presente stima sarà riferito alla reale destinazione d'uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 34.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA) prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nel mese di Luglio 2023 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato in Via Torre del Fiscale, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 122.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.960,00/mq che risulta compreso nell'intervallo dei dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona D54 (€ 2.750/mq. - € 3.900/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 2.458/mq. - € 3.603/mq.).

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T

Posto auto scoperto n. 6 direttamente su Via Quinzio Flaminino pertinenza dell'immobile int. 6. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Trattasi di posto auto scoperto di pertinenza dell'int. 6 posto direttamente sulla sede stradale di Via Quinzio Flaminino, in aderenza al muro di recinzione dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA) prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nel mese di Luglio 2023 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la

Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato in Via Torre del Fiscale, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 122.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.960,00/mq che risulta compreso nell'intervallo dei dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona D54 (€ 2.750/mq. - € 3.900/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 2.458/mq. - € 3.603/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T	56,70 mq	2.960,00 €/mq	€ 168.000,00	100,00%	€ 168.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1	23,00 mq	1.480,00 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T	12,00 mq	916,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 213.000,00

Valore di stima: € 213.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino della destinazione d'uso	15000,00	€

Valore finale di stima: € 198.000,00

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

Roma, li 07/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza terreno
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza immobile
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato contestuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Modello MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T
Appartamento int 6, con accesso semindipendente dal civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto ai piani T ed S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Il cespite è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, portico e corte pavimentata al PT, con scala interna si accede al PS1 con locali cantina con finiture residenziali con una camera ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA, trattasi di Zona "O" (n. 22 Tor fiscale); l'immobile non risulta inserito nella Carta per la qualità.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1
Box auto n. 5, con accesso sda rampa carrabile civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto al piano S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Trattasi di box auto pertinenziale dell'int. 6, con finiture residenziali e con accesso diretto dalla porzione residenziale, attualmente l'immobile è adibito a camera da letto ed al posto della bascula/saracinesca di accesso è stata installata una finestra. Il valore dell'immobile indicato nella presente stima sarà riferito alla reale destinazione d'uso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA, trattasi di Zona "O" (n. 22 Tor fiscale); l'immobile non risulta inserito nella Carta per la qualità.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano T
Posto auto scoperto n. 6 direttamente su Via Quinzio Flaminino pertinenza dell'immobile int. 6. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione



residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Trattasi di posto auto scoperto di pertinenza dell'int. 6 posto direttamente sulla sede stradale di Via Quinzio Flaminio, in aderenza al muro di recinzione dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita ex art. 62 delle NTA, trattasi di Zona "O" (n. 22 Tor fiscale); l'immobile non risulta inserito nella Carta per la qualità.

Prezzo base d'asta: € 198.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 6, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A7	Superficie	56,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni manutentive abbastanza buone, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in ferro, infissi interni in legno. Si rileva umidità di risalita nel piano interrato, con conseguente scrostamento di alcune tinteggiature.		
Descrizione:	Appartamento int 6, con accesso semindipendente dal civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto ai piani T ed S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Il cespite è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, portico e corte pavimentata al PT, con scala interna si accede al PS1 con locali cantina con finiture residenziali con una camera ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dall'esecutata **** Omissis ****, unitamente alla figlia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Quinzio Flaminino, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni manutentive abbastanza buone si evidenziano pavimento in gres; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in ferro, infissi interni in legno.		
Descrizione:	Box auto n. 5, con accesso sda rampa carrabile civico 13 di Via Quinzio Flaminino posto al piano S1 di un edificio di maggiore consistenza di 2 piani fuori terra ed 1 interrato. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Trattasi di box auto pertinenziale dell'int. 6, con finiture residenziali e con accesso diretto dalla porzione		

	residenziale, attualmente l'immobile è adibito a camera da letto ed al posto della bascula/saracinesca di accesso è stata installata una finestra. Il valore dell'immobile indicato nella presente stima sarà riferito alla reale destinazione d'uso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dall'esecutata **** Omissis ****, unitamente alla figlia.

Bene N° 3 - Posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Quinzio Flaminio, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 2167, Sub. 23, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni manutentive normali rispetto all'utilizzo.		
Descrizione:	Posto auto scoperto n. 6 direttamente su Via Quinzio Flaminio pertinenza dell'immobile int. 6. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica in località Tor Fiscale, zona a prevalente destinazione residenziale posta tra la Via Appia e la Via Tuscolana nelle immediate vicinanze del quartiere Quadraro. L'area è caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche con caratteristiche eterogenee e con grado di finitura medio e con notevole presenza di aree verdi, scarsi i servizi e le attività commerciali, comunque disponibili a breve distanza sia in Via Appia che in Via Tuscolana, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus su Via di Tor Fiscale e Via Appia, Metro A Porta Furba e Arco di Travertino a circa 2 km). Trattasi di posto auto scoperto di pertinenza dell'int. 6 posto direttamente sulla sede stradale di Via Quinzio Flaminio, in aderenza al muro di recinzione dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dall'esecutata **** Omissis ****, unitamente alla figlia.		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/11/2009
Reg. gen. 149281 - Reg. part. 42242
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Marco Pinardi
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 18077
N° raccolta: 5650

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. 46155 - Reg. part. 32499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 5, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/11/2009
Reg. gen. 149281 - Reg. part. 42242
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Marco Pinardi
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 18077
N° raccolta: 5650

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. 46155 - Reg. part. 32499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA QUINZIO FLAMININO, INTERNO 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 11/11/2009
Reg. gen. 149281 - Reg. part. 42242
Importo: € 218.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Marco Pinardi
Data: 05/11/2009
N° repertorio: 18077
N° raccolta: 5650

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/04/2022
Reg. gen. 46155 - Reg. part. 32499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

