

# TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.720,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26



All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli, 66 - 00136 - Roma (RM), email \*\*\*\* studiouttaro.it, Tel. \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia n. 180, scala B, interno 16, piano S1

---

## DESCRIZIONE

---

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare denominato "Villa Tre Colli" situato nella zona nord di Roma parte del quartiere XV, confinante con il quartiere Trionfale, prossimo a piazzale delle Medaglie d'Oro, Piazza Igea, inoltre confinante col polmone verde della città costituito dalla "Riserva Naturale di Monte Mario". La zona è ben connessa con il centro di Roma tramite mezzi pubblici, fruisce inoltre di tutti i servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, servizi sanitari, ospedali e attività commerciali collocate nella vicina Piazza Igea e su Via Trionfale. L'abitazione staggita è collocata all'interno di un complesso immobiliare con due ingressi, di cui il principale è carrabile e distinto dal civico n 180 di via della Camilluccia, il condominio è composto da un corpo di fabbrica principale di 95 appartamenti, un piccolo fabbricato e un ampio parco alberato -ben tenuto- con viali interni, il tutto denominato "Villa Tre Colli", all'interno del fabbricato principale si trovano ambienti comuni tra i quali la hall e locali destinati a bar con macchine a distribuzione automatica. Il bene pignorato è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere interne, disimpegno, soppalco e due bagni dotati di aerazione forzata. L'appartamento, con esposizione sud est, si trova al piano interrato del fabbricato principale con unico affaccio verso l'area esterna asfaltata e l'area sistemata con alberature, è composto da un vano ad uso soggiorno pranzo -unico ambiente con parete finestrata- un piccolo angolo cottura e, a seguire, due vani interni di cui il più lontano dotato di bagno con aerazione forzata e disimpegno, quest'ultimo originariamente corrispondeva all'ingresso sul corridoio comune, oggi non più utilizzato; il soppalco è raggiungibile tramite scala in legno, ha un'altezza di m 1,90 ed è servito da un bagno con doccia, anch'esso con aerazione forzata.

L'abitazione non fruisce di posto auto, né di locale ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Individuazione su base catastale del complesso immobiliare Villa Tre Colli Via della Camilliccia 180



Vista da Google Earth dell'ampio parco in cui è inserito il complesso immobiliare di Villa Tre Colli



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia n. 180, scala B, interno 16, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

\*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il diritto di piena proprietà in capo all'esecutato, dell'immobile staggito, deriva da denuncia di successione, trascrizione a favore del \*\*\*

, con la quale il Sig. \*\*\* acquisiva la proprietà di 1/9 dell'abitazione e successivo atto di compravendita a Rogito Notaio Angelo Gaglione del 04/07/2011 Rep. 109740/13835, formalità 48141 del giorno 11/07/2011, atto col quale il Sig. \*\*\* acquistava i residui 8/9 dell'appartamento int. 16 scala B, di Via della Camilluccia 180. Cfr. atto di provenienza a rogito Notaio Angelo Gaglione in allegato n. 7 e in allegato n. 14 nota di trascrizione di certificato di denunciata successione.

### CONFINI

L'abitazione distinta dall'interno 16/B confina con appartamento interno 18, distacco, porticato annesso all'interno 18, corridoio condominiale, appartamento interno 15.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	S 1

Soppalco	18,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	1,90 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,49</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la maggiorazione di mq 3,00, computata per l'incidenza condominiale, è motivata dalla presenza dell'ampio parco alberato con viali interni e dai locali comuni coperti, fruibili all'interno del complesso condominiale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Dati catastali
Dal 26/10/1982 al 18/07/1989		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 229, Part. 77, Sub. 88, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 606,84 Piano S1
Dal 18/07/1989 al 29/10/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 229, Part. 77, Sub. 88, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 606,84 Piano S1
Dal 29/10/2007 al 26/05/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 229, Part. 77, Sub. 527, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 1.213,67 Piano S1
Dal 26/05/2008 al 04/07/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 229, Part. 77, Sub. 527, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 1.213,67 Piano S1
Dal 04/07/2011 al 01/09/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 229, Part. 77, Sub. 527, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.213,67 Piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	229	77	527	4	A2	3	5	95 mq	1213,67 €	S1	

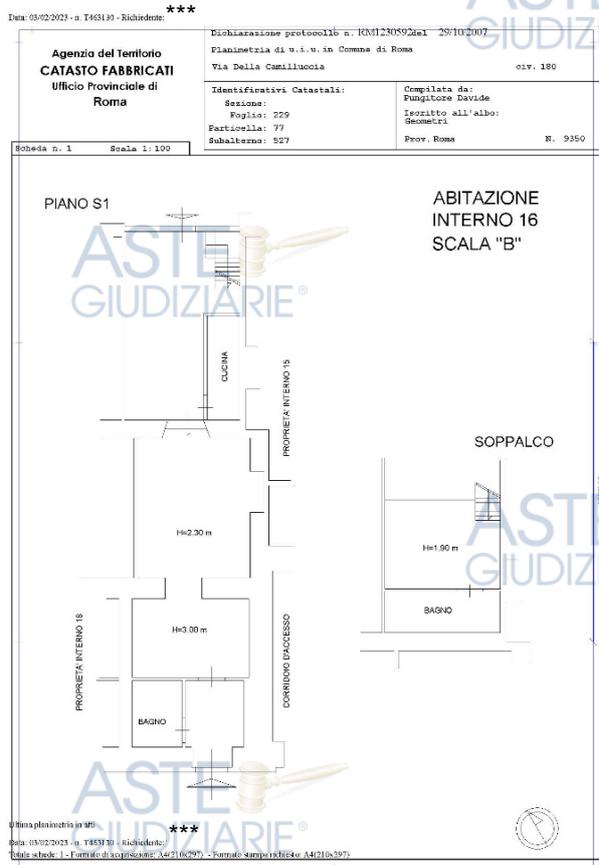
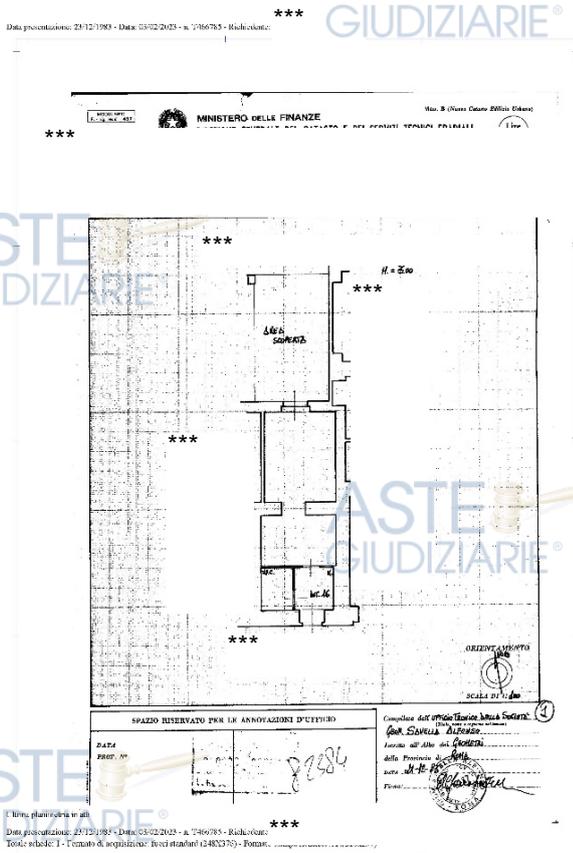
**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto descritto nell'atto di pignoramento, nella planimetria catastale si riscontra una lieve variazione nella dimensione della muratura che separa l'angolo cottura dal soggiorno-pranzo.

Confronta di seguito planimetria catastale n. 82384/1983, planimetria catastale n. RM1230592/2007 e rilievo (vedi allegati n. 5 e n. 6).

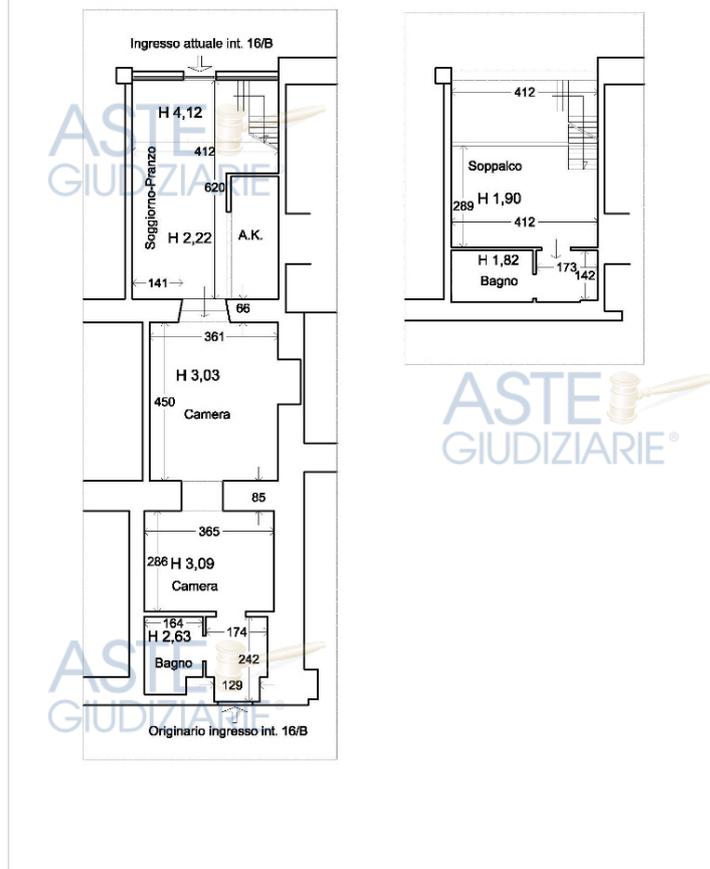
**Planimetria n. 82384/1983**

**Planimetria n. RM1230592/2007**  
Ultima planimetria in atti



Firmato Da: UTTARO ELIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bdf606c89ccdf01f1b6398e71bde3e4

ES. IM. N.R.G. 34/2022 Roma Via della Camilluccia 180  
Rilievo dell'abitazione interno 16/B Piano S1 e soppalco



## PATTI

Il regolamento di condominio, depositato dalla \*\*\* l., nei rogiti del Notaio Roberto Giacobini di Roma Rep. n. 6239 del 03/12/1982, trascritto a Roma 1 al n. 56587 di formalità del 9 dicembre 1982, fu modificato dal medesimo Notaio R. Giacobini in data 6 gennaio 1983 con atto Rep. 6570 del 06/01/1983 e trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalità n. 2688 del 15 gennaio 1983. L'articolo 1 - descrive il complesso, all'epoca adibito a "Residence" sito in Roma, con accesso da Via della Camilluccia n. 180 e denominato "Villa Tre Colli", detto plesso costituito da un corpo di fabbrica principale, con due ingressi ed annessa area circostante adibita a parco, e da piccolo fabbricato con giardino annesso.

Dalla lettura dell'articolo 1 si evince che:

Non sono asserviti al Residence i seguenti immobili:

- l'area scoperta retrostante al Residence e limitrofa all'area annessa al locale ristorante;
- piccolo fabbricatino con corte annessa ubicato all'ingresso del residence.

L'articolo 2 descrive invece compiutamente le parti comuni a tutti i proprietari di qualunque porzione immobiliare compresa nel corpo di fabbrica principale facente parte del complesso immobiliare in oggetto, in ragione dei millesimi di cui alla Tabella "A":

- il suolo compreso nel perimetro in cui sorge il Residence;
- le fondazioni;
- i muri maestri di ambito e di spina compresi quelli dei vani scala e dei vani ascensore, nonché la gabbia in cemento armato;



- d) i lastrici che non siano di proprietà esclusiva;
- e) gli impianti di adduzione dell'elettricità e dell'acqua e delle T.V. centralizzate, le colonne di scarico, fino alle diramazioni verso le singole unità immobiliari;
- f) i locali: degli impianti di riscaldamento, di condizionamento e ventilazione e di produzione dell'acqua calda, dei macchinari degli ascensori, della centrale elettrica, della cabina ENEL e della centrale telefonica;
- g) il locale adibito ad alloggio notturno del personale, contraddistinto con l'interno 1 e sito al piano seminterrato, ed il locale destinato a portineria, contraddistinto con la lettera "C";
- h) il magazzino al piano seminterrato, con annesso WC, contraddistinto con la lettera "A" e quello adiacente contraddistinto con la lettera "B";
- i) la hall ed i locali destinati a bar;
- l) i due locali WC posti, scendendo le scale, di fronte alla portineria;
- m) le uscite di sicurezza;
- n) l'ingresso secondario;
- o) il vano di accesso alla scala antincendio con relativa porzione di terrazzo sito al terzo piano.

Il parco retrostante il complesso immobiliare in oggetto è comune tra tutti i proprietari di unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare stesso, e ciò in proporzione ai millesimi di cui all'annessa Tabella "A1".

Le porzioni immobiliari escluse dalla comunione sono citate e descritte nel medesimo articolo nei punti da a1) a m1), in particolare non fanno parte della comunione i posti macchina ricavati nel parco del complesso in oggetto.

Art. 3 e 4 omessi

Articolo 5 - Sono comuni ai proprietari delle singole unità immobiliari, secondo le quote di cui alle annesse tabelle "D" e "D1", l'impianto di riscaldamento centrale, le caldaie, l'impianto di condizionamento e ventilazione, le canne fumarie ed il serbatoio, le colonne di alimentazione, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini.

Articolo 6 - La strada prospiciente al complesso e dipartentesi dall'ingresso al c.n. 180 di Via della Camilluccia, fino alla residua proprietà \*\*\* (attualmente adibita a vivaio), contornata in blue nella planimetria generale dell'elaborato allegato al presente regolamento sotto la lettera "A", non è di proprietà condominiale, però ne è consentito l'uso da parte del condominio, e ciò in quanto la stessa è gravata da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a favore del complesso immobiliare in oggetto costituita, in virtù dell'art. 1062 del Codice Civile, a seguito dell'atto a rogito del Notaio Alfonso Marchese di Roma (coad. dott. Alfredo Crescimanno) in data 10 marzo 1976 rep. 48492 registrato a Roma il 7 marzo 1976 al n. 2918 vol. 2442 e trascritto a Roma 1 il 17 marzo 1976 al n. 9435 di formalità, atto con il quale la \*\*\* con sede in Roma, originaria proprietaria del complesso stesso nonché di un terreno con il medesimo confinante, ha venduto tale terreno (una parte del quale costituisce la strada di accesso al complesso immobiliare "Villa Tre Colli") alla società\*\*\*

Articolo 7- Omesso

L'articolo 8 e l'articolo 11 disciplinano norme. divieti, limitazioni e servitù relative all'uso e al godimento delle singole unità immobiliari del complesso.

Articolo 9 omesso.

Articolo 10 - Il Residence "Villa Tre Colli" è dotato di servizi comuni tipici in relazione alla sua natura e alla sua destinazione.

Il Residence dovrà formare oggetto di gestione unitaria, per quel che riguarda sia le singole unità immobiliari sia i servizi comuni, e che di ciò dovrà farsi obbligatoriamente menzione in tutti i contratti aventi ad oggetto l'alienazione delle singole unità immobiliari del corpo di fabbrica medesimo.

Si omette la descrizione dei servizi comuni elencati nel predetto articolo.

Si annota infine che dalla lettura del Regolamento di Condominio si evince che il complesso immobiliare non è dotato di aree e servizi di parcheggio di proprietà o ad uso condominiale.

Sono omessi i restanti articoli del regolamento di condominio che è leggibile in allegato n. 13.

## STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare è in normali condizioni d'uso fatta eccezione per tracce di umidità da condensa presenti nel bagno su soppalco o causate presumibilmente dal soprastante lastrico solare, oltre a tracce di umidità da risalita localizzate nella camera confinante col bagno al piano seminterrato.

## PARTI COMUNI

Il regolamento di condominio, depositato nei rogiti del notaio Roberto Giacomini è trascritto a Roma 1 al n. di formalità 56587/1982 dalla \*\*\* parzialmente modificato dalla \*\*\* con verbale del predetto notaio in data 06/01/1983 Rep. 6570, e trascritto a Roma 1 con formalità n. 2688/1983, indica le proprietà condominiali nell'articolo 2 (due), alcune di dette parti comuni sono vincolate a servizi comuni e tale vincolo non potrà essere rimosso se non con il consenso unitario di tutti i condomini; inoltre le norme, i divieti, le limitazioni e le servitù relative all'uso e al godimento delle singole unità immobiliari, facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, sono contenuti negli articoli 8 e 11.

L'articolo 10 precisa che il corpo di fabbrica principale denominato "Villa Tre Colli" dovrà formare oggetto di gestione unitaria sia per quel che riguarda le singole unità immobiliari sia i servizi comuni, e di tale disposizione si dovrà fare obbligatoriamente menzione in tutti i contratti aventi ad oggetto l'alienazione delle singole unità immobiliari del corpo di fabbrica medesimo.

Si precisa infine che il complesso immobiliare non è dotato di aree e servizi di parcheggio di proprietà o ad uso condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, fu costruito negli anni cinquanta con destinazione di edificio sacerdotale, la struttura portante è in cemento armato con coperture a struttura mista in laterocemento, il complesso religioso fu poi ristrutturato negli anni settanta con destinazione a residence.

La porzione immobiliare è parte del corpo di fabbrica principale del complesso edilizio "Villa Tre Colli" edificio elevato su quattro piani oltre il piano interrato, dotato di ascensori, scale comuni e vani comuni, oltre alla fruizione del servizio di portineria per l'intera giornata.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha copertura piana essendo sottostante un lastrico solare.

Vista dell'ingresso all'abitazione interno 16/B piano S1



Il complesso immobiliare denominato "Villa Tre Colli" esternamente è finito con paramenti a intonaco e in parte anche in cortina di laterizi, le murature esterne dell'abitazione sono ad intonaco tinte e la parete d'ingresso all'appartamento, prospettante l'area comune, è totalmente finestrata, protetta da inferriate, costituendo l'unica fonte di luce ed aerazione della casa.

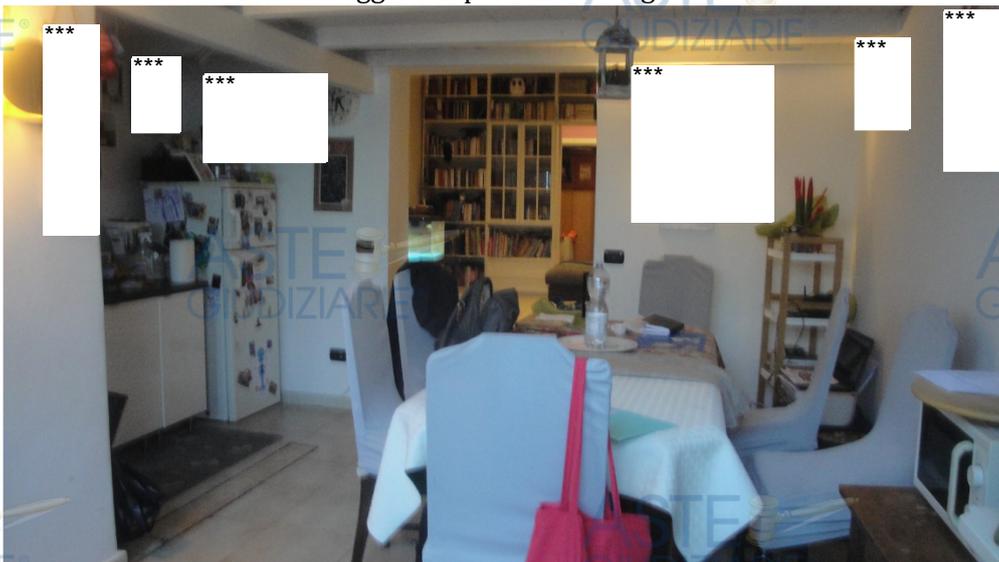
L'abitazione assume l'attuale configurazione negli anni '80 a seguito dell'accorpamento dell'antistante portico e con la contestuale realizzazione del soppalco con bagno, è composta da soggiorno-pranzo con piccolo angolo cottura, due vani interni con bagno, soppalco realizzato con travetti e soprastante pavimentazione in legno. I due bagni, di cui uno con doccia, hanno pavimenti in ceramica e pareti finite anch'esse con piastrelle di ceramica, le pareti delle camere sono semplicemente tinte.

Viste delle camere interne con accesso dal soggiorno



L'abitazione fruisci di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, dotata inoltre d'impianto di raffrescamento con deumidificazione, tuttavia vetusto, è presente il citofono collegato alla portineria. L'appartamento non dispone di posto auto condominiale, né cantina.

Vista del soggiorno-pranzo con angolo cottura



Vista del soppalco



### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra \*\*\* ex consorte del Sig. \*\*\* e dai figli.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/07/1989 al 13/08/2009	***	Famularo Antonio notaio in Roma	18/07/1989	21219	2298

***
Dal 13/08/2009 al 04/07/2011
***
Dal 04/07/2011 al 04/07/2011
***
Dal 04/07/2011 al 01/09/2023

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	04/08/1989		44643
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	13/08/2009		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	13/08/2009		60684
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Accettazione tacita di eredità			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Gaglione Angelo notaio in Roma	04/07/2011	109740	13835
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/07/2011	78242	48142
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Gaglione Angelo Notaio in Roma	04/07/2011	109740	13835
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/07/2011	78241	48141
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con l'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Gaglione del 04/07/2011 Rep. 109740/13835 (cfr. all. n. 7) il Sig. <sup>\*\*\*</sup>, già proprietario per la quota di 1/9 dell'appartamento staggito, quota pervenutagli a seguito di dichiarazione di successione (cfr. nota di trascrizione formalità 60684 del 13/08/2009 in allegato n. 14), acquista il diritto di proprietà dei rimanenti 8/9, divenendo proprietario della quota pari al 100% del bene.

I due atti di provenienza, che la scrivente ha estratto dall'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, il primo a rogito Notaio Antonio Famularo del 18/07/1989 rep. 21219/2298 con cui il Sig. <sup>\*\*\*\*\*</sup>  
<sup>\*\*\*</sup> (in comunione di beni con la Sig.ra <sup>\*\*\*</sup>) acquistava la porzione immobiliare oggetto del presente pignoramento, ed il secondo atto a rogito Notaio Angelo Gaglione del 04/07/2011 Rep. 109740/13835, col quale il Sig. <sup>\*\*\*</sup> acquistava la proprietà di 8/9 dell'abitazione staggita, sono leggibili rispettivamente in allegato n. 8 e n. 7.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 11/07/2011  
Reg. gen. 78243 - Reg. part. 15998  
Quota: 1/1  
Importo: € 135.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. oggi Credit Agricole Italia S.p.A.  
Contro <sup>\*\*\*</sup>  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Gaglione Angelo  
Data: 04/07/2011  
N° repertorio: 109741  
N° raccolta: 13836
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 02/08/2012  
Reg. gen. 83246 - Reg. part. 11494  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. oggi Credit Agricole Italia S.p.A.

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Gaglione Angelo

Data: 31/07/2012

N° repertorio: 111747

N° raccolta: 14343

Note: Si precisa che la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. è attualmente la Credit Agricole Italia S.P.A.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 18/01/2022

Reg. gen. 4146 - Reg. part. 3014

Quota: 1/1

A favore di Credit Agricole Italia S.p.A.

Contro \*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 229, con il numero di particella 77, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città Storica- Edifici e complessi speciali - Ville storiche. Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 24, 36, 39.

PRG TAV. 10 1:10000



L'immobile è individuato nella Carta per la Qualità come Villa Tre Colli, Edifici con tipologia speciale, classe: Residenze speciali, Tipologia VI: Villa



ASTE GIUDIZIARIE®  
Stralcio Carta per la Qualità



ASTE GIUDIZIARIE®

PTPR TAVOLA A -  
Sistema del paesaggio insediativo, Parchi, Ville e Giardini Storici, Aree di visuale

Stralcio Tavola A



ASTE GIUDIZIARIE®

PTPR TAVOLA B -  
Beni dichiarativi: lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche  
Beni ricognitivi di legge: f) protezione dei parchi e delle riserve naturali, g) protezione delle aree boscate, m) protezione ambiti di interesse archeologico.

Stralcio Tavola B



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
16 di 26



PTPR TAVOLA C-

Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento storico - Parchi, giardini e ville storiche  
Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione  
del paesaggio regionale (Art. 143 D.lgs 42/2004) Aree a Connotazione Specifica -Parchi archeologici e  
culturali.

Stralcio Tavola C



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per la porzione immobiliare oggetto di condono non risulta rilasciato il documento di agibilità.

La scrivente sulla scorta della documentazione visionata accerta che il complesso immobiliare di cui l'abitazione è parte fu dichiarato abitabile con licenza n 35 del 14/01/1960 (a seguito di presentazione di progetti per Edificio Sacerdotale protocollo 20826/1949 e prot. 10910/1952) cfr. abitabilità in allegato n. 12, successivamente fu restaurato a seguito di licenze edilizie 125 bis dell'11/04/1974 e n 1401 del 09/08/1976 rilasciate dal Comune di Roma, cfr. allegato n. 11; inoltre per la porzione immobiliare oggetto della presente procedura è stata presentata, ai sensi della legge n. 47/1985, domanda di sanatoria edilizia in data 07/11/1985 con protocollo 66332 sottonumero 11, a seguito della chiusura del porticato e realizzazione di soppalco, è stata versata l'oblazione di Lire 1.368.000, cfr. allegato n. 9.

La scrivente, con richiesta protocollo QI 111356/2023 inviata al Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Condoni, ha ottenuto la documentazione presente nel fascicolo predetto e risulta agli atti la domanda di condono e la documentazione aggiuntiva richiesta dagli uffici (cfr. allegato n. 9), inoltre in data 17/12/2012 fu inviata al Sig.\*\*\* lettera di invito al ritiro della concessione in sanatoria, raccomandata recapitata il 23/01/2013 al Sig.\*\*\* e mai ritirata (cfr. allegato n. 10). Pertanto, sulla scorta dei documenti ricevuti e verificati, si può confermare che non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria, ad eccezione del dovuto versamento della somma, non ancora corrisposta all'Amministrazione Comunale (Tesoreria Roma Capitale), riguardante l'indennità risarcitoria computata per abuso realizzato in aree sottoposte a vincolo di tutela ambientale, indennità calcolata in euro 3.185,86, oltre a interessi decorrenti dal 22/11/2012 e diritti amministrativi che la scrivente computa, presuntivamente, in euro 5.000,00.

Si precisa che ai fini della conclusione del procedimento per ottenere la concessione edilizia in sanatoria e recuperare la pratica di Condono in essere, sarà da chiedere all'Ufficio U.O. Condono il nuovo invio della raccomandata non ritirata.

### **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 la il grafico allegato alla domanda di condono e la planimetria catastale depositata in catasto con protocollo RM1230592 del 29/10/2007, fatta eccezione per la diversa lunghezza della muratura che separa la cucina dalla zona soggiorno-pranzo. Per la conclusione del procedimento di condono sarà quindi da ripristinare lo stato dell'abitazione come da planimetria depositata e si dovrà ricostruire esattamente la muratura dell'angolo cottura. Il costo presumibile per la rimessa in pristino è computato forfettariamente in euro 1.500.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.732,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.333,12

Le spese straordinarie deliberate riguardano la sostituzione della caldaia del riscaldamento e acqua calda sanitaria, oltre alla messa in sicurezza degli alberi, si fa inoltre presente che l'acqua calda dei singoli appartamenti è gestita come spesa condominiale in quanto è esistente un unico impianto (cfr. documentazione in allegato n. 13).

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia n. 180, scala B, interno 16, piano S1  
L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare denominato "Villa Tre Colli" situato nella zona nord di Roma parte del quartiere XV, confinante con il quartiere Trionfale, prossimo a piazzale delle Medaglie d'Oro, Piazza Igea, inoltre confinante col polmone verde della città costituito dalla "Riserva Naturale di Monte Mario". La zona è ben connessa con il centro di Roma tramite mezzi pubblici, fruisce inoltre di tutti i servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, servizi sanitari, ospedali e attività commerciali collocate nella vicina Piazza Igea e su Via Trionfale. L'abitazione staggita è collocata all'interno di un complesso immobiliare con due ingressi, di cui il principale è carrabile e distinto dal civico n 180 di via della Camilluccia, il condominio è composto da un corpo di fabbrica principale di 95 appartamenti, un piccolo fabbricato e un ampio parco alberato -ben tenuto- con viali interni, il tutto denominato "Villa Tre Colli", all'interno del

fabbricato principale si trovano ambienti comuni tra i quali la hall e locali destinati a bar con macchine a distribuzione automatica. Il bene pignorato è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere interne, disimpegno, soppalco e due bagni dotati di aerazione forzata. L'appartamento, con esposizione sud est, si trova al piano interrato del fabbricato principale con unico affaccio verso l'area esterna asfaltata e l'area sistemata con alberature, è composto da un vano ad uso soggiorno pranzo -unico ambiente con parete finestrata- un piccolo angolo cottura e, a seguire, due vani interni di cui il più lontano dotato di bagno con aerazione forzata e disimpegno, quest'ultimo originariamente corrispondeva all'ingresso sul corridoio comune, oggi non più utilizzato; il soppalco è raggiungibile tramite scala in legno, ha un'altezza di m 1,90 ed è servito da un bagno con doccia, anch'esso con aerazione forzata. L'abitazione non fruisce di posto auto né di locale ad uso cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 77, Sub. 527, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 195.800,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: collocazione del bene in quartiere residenziale, caratteristiche della zona e facilità nell'uso dei mezzi pubblici e di spostamento, situazione del mercato e appetibilità della porzione immobiliare; e di caratteristiche intrinseche derivanti da: collocazione della porzione immobiliare al piano terra ma situato in ampio parco ricco di verde e alberature, esposizione, stato di manutenzione e finiture, presenza di split di raffrescamento, consistenza e distribuzione interna dei vani.

Si è inoltre accuratamente studiato il mercato immobiliare della zona e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita nel medesimo complesso condominiale, si sono anche esaminate ulteriori documentazioni ufficiali quali le quotazioni OMI e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) 2 semestre 2022, sulla scorta delle quali la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato che nella zona, anzi nello stesso condominio, sono in vendita due porzioni immobiliari:

- 1° annuncio- 01/07/2023 - CASA.IT - Codice annuncio 46518955-n *Via Della Camilluccia al civico N° 180 adiacente Piazza Igea, in un contesto molto piacevole e silenzioso, con servizio di portineria H24, proponiamo la vendita di un grazioso appartamento disposto su due livelli, situato al piano terra con affaccio nel verde da Primo/Secondo piano, in un elegante e silenzioso comprensorio denominato "Villa tre Colli" con ingresso da Via della Camilluccia 180, il comprensorio risulta essere ben curato in tutte le sue parti, sia interne che esterne, particolare cura viene data alle aree verdi condominiali.*

*L'appartamento ha delle grandi potenzialità e risulta essere una ottima forma di investimento, i due bagni ed il cucinotto sono da ristrutturare, ha una superfice coperta di circa 72 mq. È composto: al piano terra da ampio ingresso con soggiorno pranzo, cucinotto, e bagno, al piano soppalco: una camera da letto, cabina armadio ed un ampio bagno.*

*L'immobile ha una superficie commerciale di circa 72 mq come da visura catastale.*

*All'interno dell'appartamento è presente su tutta la superficie della zona notte calpestabile della pavimentazione in parquet con relativo battiscopa in tinta, è presente aria climatizzata caldo Freddo, mentre il riscaldamento è centralizzato condominiale. Mq 72 costo richiesto euro 178.000,00; costo unitario euro/mq 2.470,00*

- 2° Annuncio - Riferimento annuncio EK-105765609-08/09/2023 -*Riviera Immobiliare- Via Camilluccia 180. Vero bilocale con posto auto. Adiacente via Igea, la via più servita di negozi e servizi dell'intero quartiere, nonché fermata mezzi (che in 15 minuti rendono facilmente raggiungibili i collegamenti con la Metro A )proponiamo la vendita in condominio/stabile con parco piantumato e portineria h24 ed hall condominiale con divani, wi fi zone gratuita condomini e macchinette bevande o snack, di un appartamento vero bilocale di circa 59 mq, posto al 1 piano*

*catastale (ma con affaccio retrostante al corpo principale del fabbricato da 2 piano alto) ristrutturato ed arredato così composto: attualmente troviamo la zona cucina in ingresso ovvero l'angolo cottura elettrico con lavatrice inserita, seguendo il corridoio abbiamo la zona salone con boiserie ed armadio libreria, con la sala da pranzo finestrata, camera con servizio (1 bagno). Dalla camera attraverso la porta finestra si accede al balcone vivibile che però non è di proprietà ma attualmente in uso in maniera indipendente con affaccio su parco. MQ 65 coto richiesto euro 270.000,00, costo unitario euro/mq 4.153,00*

3° Annuncio - Codice dell'annuncio 23248514 - Privato - Bilocale in vendita in via della Camilluccia, 180. Luminoso, arredato, silenzioso, ampia veduta libera, senza palazzi di fronte, servizio portineria 24h, riscaldamento ed acqua comprese nelle spese, condominiali, parco di 2 ettari. 2 locali 1 bagno, balcone, garage o posto auto, buono stato. MQ 52 costo euro 225.000,00 costo unitario euro/mq 4.900,00.

*Dei tre avvisi riportati, il primo è l'annuncio che appare più simile e confrontabile con l'abitazione oggetto del presente pignoramento, per dotazione - 2 bagni- e collocazione, inoltre non dotato di posto auto o box come l'immobile staggito.*

La scrivente ritiene di prendere a riferimento il costo unitario di euro/mq 2470,00 e di applicare una riduzione del 5% dovuta alla possibilità di trattative tra venditore e acquirente, pertanto euro/mq  $2.472,00 \times 0,95 =$  euro/mq 2.348,40

Il Borsino Immobiliare Roma per la Zona Camilluccia - Via della Camilluccia- ex zona sub della Vittoria, pubblica i seguenti valori per Abitazioni in stabili di prima fascia: valore minimo euro/mq 3.809,00 valore massimo euro/mq 5.656,00, mentre la Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona semicentrale/Camilluccia (Via della Camilluccia) Codice di zona C44 con tipologia prevalente di abitazioni civili in normale stato di conservazione, espone un costo minimo di euro/mq 3.400,00 ed un costo massimo di euro 5.000,00.

La scrivente ritiene pertanto di mediare i due valori minimi ed il valore di vendita rintracciato, pertanto euro/mq  $(3.809,00 + 3.400,00 + 2.470,00)/3$  si ottiene un valore mediato di euro/mq 3.226,00 come valore di stima di un immobile con caratteristiche simili alla porzione immobiliare oggetto della presente relazione.

Considerato il mercato attuale delle compravendite e le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, in particolare la qualità edilizia, l'ubicazione, la dimensione dell'abitazione, lo stato d'uso e in particolare l'assenza di finestre nei due vani posteriori che seguono la zona soggiorno/pranzo, ambienti che pertanto sono poco illuminati e scarsamente aerati, la scrivente ritiene opportuno applicare i coefficienti correttivi di seguito elencati per ottenere il valore unitario attinente l'abitazione staggita.

Qualità edilizia del complesso immobiliare in cui è inserita l'abitazione 1,05

Qualità edilizia dell'abitazione 0,90 (l'abitazione originaria è stata ampliata con l'accorpamento di un porticato e la realizzazione del soppalco)

Livello di piano 0,80 (l'abitazione è collocata al piano S1)

Stato d'uso dell'abitazione 0,93 (tracce di umidità nel bagno su soppalco e tracce di umidità da risalita)

Luminosità degli ambienti 0,95

Coefficiente di esposizione e vista 1,05

Coefficiente di ventilazione e illuminazione proveniente da unico fronte 0,95

Pertanto  $1,05 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,05 = 0,68$

Quindi il valore unitario del metro quadrato si computa come di seguito €/mq  $3226,00 \times 0,68 =$  €/mq 2.200,00 (approssimato per eccesso), il valore di stima del bene è pertanto mq 89 x €/mq 2.200,00 = 195.800,00

di seguito vengono computate le detrazioni previste.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Camilluccia n. 180, scala B, interno 16, piano S1	89,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 195.800,00	100,00%	€ 195.800,00
				Valore di stima:	€ 195.800,00

Valore di stima: € 195.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica relativi al ritiro della concessione edilizia e al ripristino della muratura dell'angolo cottura come definito nella planimetria catastale.	6.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 169.720,00**

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 06/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Arch. Uttaro Eliana*

Allegati:

- 1) N. 1 Verbale di accesso del giorno 06/02/2023.
- 2) Fotografie dell'unità immobiliare sita in Via della Camilluccia 180 int. 16/B piano S1.
- 3) Visura Storica dell'abitazione distinta al foglio 229 particella 77 subalterno 527.
- 4) Estratto di mappa del Foglio 229 particella 77.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 229 particella 77 sub 88 protocollo 82384/1983; planimetria sub 527 protocollo RM1230592/2007.
- 6) Planimetria da rilievo eseguito il giorno 06/02/2023.

7) Atto di provenienza a rogito Notaio Angelo Gaglione del 04/07/2011 Rep. 109740/13835, formalità 48141/2011.

8) Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Famularo del 18/07/1989 rep. 21219/2298 formalità 44643/1989.

9) Accesso agli atti U.O. Condono e documentazione ricevuta estratta dal fascicolo di condono protocollo 85/66332 sottonumero 11.

10) U.O. Condono documentazione relativa all'invio della lettera di notifica di convocazione e invito per il ritiro della concessione.

11) Licenza edilizia n. 125/bis dell'11/01/1974; licenza edilizia n. 1401 del giorno 09/08/1976.

12) Certificato di abitabilità n. 35/ 1960 datato 14/01/1960.

13) Regolamento di condominio di Via della Camulluccia n. 180; estratto conto delle somme corrisposte all'amministrazione e da corrispondere, comunicazione amministrazione.

14) Ispezioni ipotecarie per particelle con elenco note di trascrizione; ispezioni ipotecarie per nominativi.

15) Valori immobiliari OMI E BIR, offerte di vendita.



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia n. 180, scala B, interno 16, piano S1

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare denominato "Villa Tre Colli" situato nella zona nord di Roma parte del quartiere XV, confinante con il quartiere Trionfale, prossimo a piazzale delle Medaglie d'Oro, Piazza Igea, inoltre confinante col polmone verde della città costituito dalla "Riserva Naturale di Monte Mario". La zona è ben connessa con il centro di Roma tramite mezzi pubblici, fruisce inoltre di tutti i servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, servizi sanitari, ospedali e attività commerciali collocate nella vicina Piazza Igea e su Via Trionfale. L'abitazione staggita è collocata all'interno di un complesso immobiliare con due ingressi, di cui il principale è carrabile e distinto dal civico n 180 di via della Camilluccia, il condominio è composto da un corpo di fabbrica principale di 95 appartamenti, un piccolo fabbricato e un ampio parco alberato -ben tenuto- con viali interni, il tutto denominato "Villa Tre Colli", all'interno del fabbricato principale si trovano ambienti comuni tra i quali la hall e locali destinati a bar con macchine a distribuzione automatica. Il bene pignorato è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere interne, disimpegno, soppalco e due bagni dotati di aerazione forzata. L'appartamento, con esposizione sud est, si trova al piano interrato del fabbricato principale con unico affaccio verso l'area esterna asfaltata e l'area sistemata con alberature, è composto da un vano ad uso soggiorno pranzo -unico ambiente con parete finestrata- un piccolo angolo cottura e, a seguire, due vani interni di cui il più lontano dotato di bagno con aerazione forzata e disimpegno, quest'ultimo originariamente corrispondeva all'ingresso sul corridoio comune, oggi non più utilizzato; il soppalco è raggiungibile tramite scala in legno, ha un'altezza di m 1,90 ed è servito da un bagno con doccia, anch'esso con aerazione forzata. L'abitazione non fruisce di posto auto né di locale ad uso cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 77, Sub. 527, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 229, con il numero di particella 77, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: -Sistema insediativo -Città Storica- Edifici e complessi speciali - Ville storiche. Norme tecniche di attuazione dettate dal PRG: art. 24, 36, 39. L'immobile è individuato nella Carta per la Qualità come Villa Tre Colli, Edifici con tipologia speciale, classe: Residenze speciali, Tipologia VI: Villa PTPR TAVOLA A - Sistema del paesaggio insediativo, Parchi, Ville e Giardini Storici, Aree di visuale TAVOLA B - Beni dichiarativi: lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Beni ricognitivi di legge: f) protezione dei parchi e delle riserve naturali, g) protezione delle aree boscate, m) protezione ambiti di interesse archeologico. TAVOLA C- Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento storico - Parchi, giardini e ville storiche Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (Art. 143 D.lgs 42/2004) Aree a Connotazione Specifica -Parchi archeologici e culturali. Il complesso immobiliare di cui l'abitazione è parte fu dichiarato abitabile con licenza n 35 del 14/01/1960 (a seguito di presentazione di progetti per Edificio Sacerdotale protocollo 20826/1949 e prot. 10910/1952), successivamente fu restaurato a seguito di licenze edilizie 125 bis dell'11/04/1974 e n 1401 del 09/08/1976





rilasciate dal Comune di Roma; inoltre per la porzione immobiliare oggetto della presente procedura è stata presentata, ai sensi della legge n. 47/1985, domanda di sanatoria edilizia in data 07/11/1985 con protocollo 66332 sottonumero 11, a seguito della chiusura del porticato e realizzazione di soppalco, risulta versata l'oblazione di Lire 1.368.000 ma non versata l'indennità risarcitoria computata per abuso realizzato in aree sottoposte a vincolo di tutela ambientale; indennità calcolata in euro 3.185,86, oltre a interessi decorrenti dal 22/11/2012.

- **Prezzo base d'asta: € 169.720,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.720,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Camilluccia n. 180, scala B, interno 16, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 77, Sub. 527, Zc. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione immobiliare è in normali condizioni d'uso fatta eccezione per alcune tracce di umidità da condensa presenti nel bagno su soppalco causate presumibilmente dal soprastante lastrico solare, oltre a tracce di umidità da risalita localizzate nella camera confinante col bagno al piano seminterrato.		
<b>Descrizione:</b>	L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare denominato "Villa Tre Colli" situato nella zona nord di Roma parte del quartiere XV, confinante con il quartiere Trionfale, prossimo a piazzale delle Medaglie d'Oro, Piazza Igea, inoltre confinante col polmone verde della città costituito dalla "Riserva Naturale di Monte Mario". La zona è ben connessa con il centro di Roma tramite mezzi pubblici, fruisce inoltre di tutti i servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, servizi sanitari, ospedali e attività commerciali collocate nella vicina Piazza Igea e su Via Trionfale. L'abitazione staggita è collocata all'interno di un complesso immobiliare con due ingressi, di cui il principale è carrabile e distinto dal civico n 180 di via della Camilluccia, il condominio è composto da un corpo di fabbrica principale di 95 appartamenti, un piccolo fabbricato e un ampio parco alberato -ben tenuto- con viali interni, il tutto denominato "Villa Tre Colli", all'interno del fabbricato principale si trovano ambienti comuni tra i quali la hall e locali destinati a bar con macchine a distribuzione automatica. Il bene pignorato è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere interne, disimpegno, soppalco e due bagni dotati di aerazione forzata. L'appartamento, con esposizione sud est, si trova al piano interrato del fabbricato principale con unico affaccio verso l'area esterna asfaltata e l'area sistemata con alberature, è composto da un vano ad uso soggiorno pranzo -unico ambiente con parete finestrata- un piccolo angolo cottura e, a seguire, due vani interni di cui il più lontano dotato di bagno con aerazione forzata e disimpegno, quest'ultimo originariamente corrispondeva all'ingresso sul corridoio comune, oggi non più utilizzato; il soppalco è raggiungibile tramite scala in legno, ha un'altezza di m 1,90 ed è servito da un bagno con doccia, anch'esso con aerazione forzata. L'abitazione non fruisce di posto auto né di locale ad uso cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra*** ex consorte del*** *** e dai figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 11/07/2011

Reg. gen. 78243 - Reg. part. 15998

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

\*\*\*

A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. oggi Credit Agricole Italia S.p.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Gaglione Angelo

Data: 04/07/2011

N° repertorio: 109741

N° raccolta: 13836

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 02/08/2012

Reg. gen. 83246 - Reg. part. 11494

Quota: 1/1

Importo: € 105.000,00

\*\*\*

A favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. oggi Credit Agricole Italia S.p.A.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Gaglione Angelo

Data: 31/07/2012

N° repertorio: 111747

N° raccolta: 14343

Note: Si precisa che la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. è attualmente la Credit Agricole Italia S.P.A.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 18/01/2022

Reg. gen. 4146 - Reg. part. 3014

Quota: 1/1

\*\*\*

t Agricole Italia S.p.A.

o della procedura

