



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 1096/2019 del R.G.E.

promossa da

Intesa San Paolo S.p.a.

Codice fiscale: 00799960158

Via di Villa Grazioli 15

00100 - Roma (Rm)





SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT.....	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1	8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT.....	8
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	16

Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	26



Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni	27
Patti	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 5	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni	33
Patti	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 6	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36



Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	37
Precisazioni.....	38
Patti.....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 7.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini.....	41
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	43
Patti.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	46



Lotto 1	46
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	48
Lotto 5	49
Lotto 6	49
Lotto 7	50
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	55
Lotto 6	56
Lotto 7	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1096/2019 del R.G.E.	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Lotto 4	58
Lotto 5	58
Lotto 6	59
Lotto 7	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	61
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1.....	61
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT.....	61
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT.....	62
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1.....	63
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT.....	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT.....	64
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT.....	65

INCARICO

All'udienza del 07/05/2021, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email gustavograssi@tiscali.it, PEC g.grassi@pec.archrm.it, Tel. 335. 6524955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott.ssa Cristina Pigozzo presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Dott.Giuseppe Gatti.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1 (Coord. Geografiche: 41.907397; 12.283157)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 1/2, PIANO PT-S1

Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 3, PIANO PT

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno.



Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 4, PIANO PT

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il presente sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno.

Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT-1

Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

Trattasi di un manufatto al piano terra, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 ed questo sub.8. Composto al p.terra: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode abusiva)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

Trattasi di un ex manufatto al piano terra, che ad oggi risulta demolito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-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:



**CONFINI**

L'immobile confina con le particelle catastali nn.812, 506, 814 e 504.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	140,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	2,70 m	Terra
Loggia coperta	26,97 mq	26,97 mq	0,30	8,09 mq	2,70 m	Terra
Giardino	4740,00 mq	4740,00 mq	0,02	71,10 mq	0,00 m	Terra
Villa	170,00 mq	170,00 mq	0,30	51,00 mq	2,72 m	S1
Totale superficie convenzionale:				274,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villa, oggetto di stima, è sita in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (**vedi allegato n.5**)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2006 al 12/05/2021	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 813, Sub. 501 , Zc. 6 Categoria A8 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 4.885,68 Piano S1-T
Dal 12/05/2021 al 30/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 813, Sub. 502/503 , Zc. 6 Categoria A8 Cl.4, Cons. 417 Superficie catastale 417 mq Rendita € 4.441,53 Piano T/S1

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli***
(attualmente deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig.***

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	322	813	502	6	A8	4	10 vani	417 mq	€. 4441,53	S1-T		

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, tranne che per la superficie catastale in atti della strada di accesso, che attualmente risulta in comunione con altri immobili alcuni estranei all'esecuzione. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (*vedi allegato n.5*). Tale situazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCA attualmente in atti. Si precisa che il piano interrato non può essere abitabile.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Risulta contratto di Comodato gratuito al Sig*** del 1.07.2013 fino al 30.06.2017 con automatico rinnovo per ogni due anni e scadenza 30.06.2018. Registrato Agenzia Entrate Roma 2, del 16.07/2013 al n.15500 serie 3.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato e funzionale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. Si deve comunque sottolineare, che al piano terra la villa è stata costruita in legno con elementi prefabbricati estesi e tamponature con infissi in legno e pannellature coibentate, mentre al piano interrato risulta in muratura portante.

Al piano terra: l'impianto elettrico risulta sottotraccia all'interno mentre in canalina in pvc per le parti esterne, con quadro e scatole di derivazione e differenziale di sicurezza. Le pareti interne sono con pannelli prefabbricati e tinteggiati. Pavimento interni in legno parquet in soggiorno, disimpegno e camere da letto. In monocottura di dimensioni cm.20x20 nei servizi, cucina e spazi esterni, in bagno maioliche di dimensioni cm.30x30 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h= 1.80, con doccia nel bagno 1 e vasca nel bagno 2. Cucina in monocottura di dimensioni cm.30x30 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h=1.80 c.a. Impianto termico a gas con caldaia a basamento esterna in locale tecnico e caldaia a gas produzione acqua calda, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico a norma, con citofono. Infissi in legno

douglass con doppio vetro, infissi interni in legno. Pavimento esterno patio coperto in gres ceramico.

Al piano seminterrato: secondo il condono edilizio presentato risulta a destinazione magazzino ma attualmente è adibito abusivamente ad uso residenziale con soggiorno, posto cottura, due camere due bagni e ripostiglio con scala d'accesso interna in marmo. Impianto elettrico risulta sottotraccia. Le pareti interne risultano ad intonaco civile tinte. I pavimenti risultano in monocottura di dimensioni 30x30 in tutti gli ambienti tranne i servizi in ceramica smaltata di dimensioni cm.20x20 e rivestimenti di altezza cm.2.00. Gli infissi esterni sono in legno douglass con inferriate esterne, gli infissi interni in legno tamburato. Termosifoni in alluminio verniciato bianco, allacciati alla stessa caldaia del piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito, non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/07/2013
- Scadenza disdetta: 30/06/2018

Informazioni aggiuntive

Esiste un contratto in comodato gratuito tra i^{***} e^{***}. Che si dichiara disponibile a provvedere a proprie cura e spese alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dell'intera area esterna circostante all'interno della proprietà di via Riserva del Bamboccio 60.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1997 al 12/05/2021	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1973	54949	45378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 agibile.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condono Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di ***. Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti: Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome di XXXXXXXX ***

Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibito a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condono Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di ***

***. Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione €.1638,00 (30%), per Oneri concessori €.2915,64 (30%), oltre 10% €.546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30% , con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di una villa monofamiliare isolata.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- ***

**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

L'immobile è sito nella particella n.812 e confina con altri subalterni catastali, sub 6 ed ex sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	70,92 mq	1,00	70,92 mq	2,83 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto abusivo, oggetto di stima, attualmente risulta unito e comunicante tra il sub 5 ed il sub 6, il cortile è uno spazio di risulta da precedente immobile demolito sub 9. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. **(vedi allegato n.5)**.

E' sito in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1997 al 02/09/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 604,25 Piano T

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli *** (attualmente deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig. ***
Questo immobile risulta unito al sub 6 int.4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	322	812	5	6	A4	7	4.5 vani	75 mq	604,25 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto questo immobile int.3 è direttamente comunicante con il sub 6 int.4. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (**vedi allegato n.5**). La situazione di questa lottizzazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCFA attualmente in atti ed autorizzazione da parte del Municipio di appartenenza. Si precisa comunque che tale manufatto risulta abusivamente costruito ed esiste domanda di condono edilizio presentata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale e comunque avente parti comuni con altre unità immobiliari della particella n.812.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. Costituita da un solo piano e copertura a tetto, si precisa che attualmente risulta comunicante con il sub 6 int.4.

Bisogna sottolineare che il portico coperto esterno che risulta perimetrale per due lati non rientra in questo pignoramento. Al piano: l'impianto elettrico risulta sottotraccia all'interno, con quadro e scatole di derivazione e differenziale di sicurezza. Le pareti interne sono tinteggiate ad intonaco civile. Pavimento interni in legno monocottura in in tutti gli ambienti di dimensioni cm.1.20x0.30; in cucina rivestimento di dimensioni cm.10x10 con h= 1.80; nei servizi rivestimento di dimensioni cm.32x0.75 con h= 2.05. Box doccia con chiusura in vetro temperato. La cucina risulta in parte in muratura rivestita con mattonelle di ceramica dimensioni cm.10x10. Impianto termico a gas con caldaia esterna, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico a norma, con video-citofono. Infissi in legno douglass con doppio vetro, grate esterne per tutte le aperture, infissi interni in legno, persiane esterne di sicurezza in ferro preverniciato scuro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1997 al 12/05/2021	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1973	54949	45378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019

Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529

Quota: 100

Importo: € 892.120,00

A favore di Intesa San Paolo S.p.a.

Contro ***

Capitale: € 833.216,48

Data: 28/09/2018

N° repertorio: 20452

N° raccolta: 2018

Trascrizioni

• **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019

Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292

Quota: 100

A favore di Banco di Sardegna s.p.a.

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 agibile.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condo Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di ***

Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti:

Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome di XXXXX

*** Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su

un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibito a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condono Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di ***

. Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione €1.1638,00 (30%), per Oneri concessori €2.915,64 (30%), oltre 10% €546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30% , con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un immobile isolato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è sito nella particella n.812 e confina con altri subalterni catastali, il sub 5 ed ex sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	36,28 mq	1,00	36,28 mq	2,83 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				36,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto abusivo, oggetto di stima, attualmente risulta unito e comunicante tra il sub 5 ed il sub 6, il cortile è uno spazio di risulta da precedente immobile demolito sub 9. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (vedi allegato n.5)

E' sito in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1997 al 02/09/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2.5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 335,70



Piano T

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli ***
 deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig. ***
 Questo immobile risulta unito al sub 5 int.3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	322	812	5	6	A4	7	4.5 vani	75 mq	604,25 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto questo immobile int.4 è direttamente comunicante con il sub 5 int.3. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (*vedi allegato n.5*). La situazione di questa lottizzazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCFA attualmente in atti ed autorizzazione da parte del Municipio di appartenenza. Si precisa comunque che tale manufatto risulta abusivamente costruito ed esistono domande di condono edilizio presentate.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale e comunque avente parti comuni con altre unità immobiliari della particella n.812.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

INTESA SAN PAOLO SPA c/***

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 22 di 66

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. Costituita da un solo piano e copertura a tetto, si precisa che attualmente risulta comunicante con il sub 5 int.3.

Bisogna sottolineare che il portico coperto esterno che risulta perimetrale per due lati non rientra in questo pignoramento. Al piano: l'impianto elettrico risulta sottotraccia all'interno, con quadro e scatole di derivazione e differenziale di sicurezza. Le pareti interne sono tinteggiate ad intonaco civile. Pavimento interni in legno monocottura in in tutti gli ambienti di dimensioni cm.1.20x0.30; nei servizi rivestimento di dimensioni cm.32x0.75 con h= 2.05. Box doccia con chiusura in vetro temperato. Impianto termico a gas con caldaia esterna, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico a norma, con video-citofono. Infissi in legno douglass con doppio vetro, grate esterne per tutte le aperture, infissi interni in legno, persiane esterne di sicurezza in ferro preverniciato colore scuro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1997 al 12/05/2021	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1973	54949	45378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.

Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 agibile.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condo Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di ***. Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti: Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome di ***

***. Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibita a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condo Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di ***

*** Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione €.1638,00 (30%), per Oneri concessori €.2915,64 (30%), oltre 10% €.546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30% , con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un immobile isolato.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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



TITOLARITÀ

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



• ***

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile è sito nella particella n.812 e confina con altri subalterni catastali ed il sub 8.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	200,00 mq	208,82 mq	0,30	62,65 mq	2,40 m	Terra-Primo
Totale superficie convenzionale:				62,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il manufatto, oggetto di stima, attualmente risulta unito e comunicante tra il sub 7 presente ed il sub 8, trattasi di un manufatto di due piani adibito a magazzino e casa custode abusivo. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. **(vedi allegato n.5)**.

E' sito in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1997 al 02/09/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 173 Superficie catastale 211 mq Rendita € 276,98 Piano T/1°

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli *** (attualmente deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig. ***
Questo immobile risulta unito internamente al sub 8.

(attualmente

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	322	812	7	6	C2	3	173	211 mq	276,98 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto questo immobile è direttamente comunicante con il sub 8. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. **(vedi allegato n.5)**. La situazione di questa lottizzazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCFA attualmente in atti ed autorizzazione da parte del Municipio di appartenenza. Si precisa comunque che tale manufatto risulta abusivamente costruito ed esistono domande di condono edilizio presentate.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale. Il magazzino risulta allo stato rustico.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale e comunque avente parti comuni con altre unità immobiliari della particella n.812. Confinante per un lato con il sub 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, per il locale magazzino rifinito internamente a rustico. Costituito da un piano terra e piano primo con scala d'accesso interna e copertura a tetto in ferro e ondulati in eternit, si precisa che attualmente risulta comunicante con il sub 8. Al piano terra il magazzino: impianto elettrico risulta esterno con canaline in pvc e quadro elettrico esterno. Le pareti interne del magazzino sono a rustico non rifinite. Pavimento interni al piano terra in battuto di cemento. Mentre la casa attigua abusiva risulta con pavimenti in monocottura di dimensioni cm.20x20 in tutti gli ambienti, la cucina rivestita stesso materiale di h= 2.00 ca. Impianto termico a gas con caldaia esterna, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico non a norma, infissi in legno douglass, infissi interni in legno verniciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1997 al 12/05/2021	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1973	54949	45378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 agibile.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condono Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di ***. Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti: Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome di ***. Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibito a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condono Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di ***

Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione €.1638,00 (30%), per Oneri concessori €.2915,64 (30%), oltre 10% €.546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30% , con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un immobile isolato.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

CONFINI

L'immobile è sito nella particella n.812 e confina con altri subalterni catastali ed il sub 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	41,37 mq	0,30	12,41 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto, oggetto di stima, attualmente risulta unito e comunicante tra il sub 7 e questo sub 8, trattasi di un manufatto di un piano adibito a casa del custode abusivo. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (vedi allegato n.5)

E' sito in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1997 al 02/09/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 812, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 38 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 82,43 Piano T

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli*** (deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig.***
Questo immobile risulta unito internamente al sub 7.

(attualmente

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	322	812	8	6	C2	5	38 mq.	46 mq	82,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto questo immobile è direttamente comunicante con il sub

INTESA SAN PAOLO SPA ***

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 32 di 66

7. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (**vedi allegato n.5**). La situazione di questa lottizzazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCFA attualmente in atti ed autorizzazione da parte del Municipio di appartenenza. Si precisa comunque che tale manufatto risulta abusivamente costruito ed esistono domande di condono edilizio presentate.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale. Il magazzino è adibito attualmente ad abitazione del custode in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale e comunque avente parti comuni con altre unità immobiliari della particella n.812. Confinante per un lato con il sub 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, la casa abusiva risulta con pavimenti in monocottura di dimensioni cm.20x20 in tutti gli ambienti, bagno con rivestimenti h= 1.80. Impianto termico a gas con caldaia esterna, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico non a norma, infissi in legno douglass, infissi interni in legno verniciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 19/03/1997 al 12/05/2021	***	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587
		Raccolta N°		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	07/08/1973	54949	45378
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018



Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019

Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292

Quota: 100

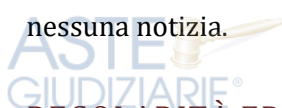
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.

Contrc***



NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condono Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di***

Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti:

Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome di***

***. Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibito a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condono Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di***

Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione €1.1638,00 (30%), per Oneri concessori €2.915,64 (30%), oltre 10% €546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30% , con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.



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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un immobile isolato.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

- *** (Proprietà 1/3)



• *** (Proprietà 1/3)

• *** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile è sito nella particella n.812 e confina con altri subalterni catastali ed il sub 7 e 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	59,97 mq	59,97 mq	0,18	10,79 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto, oggetto di stima, attualmente risulta demolito, trattasi attualmente ad uno spazio di risulta pavimentato, ad uso dei manufatti sub 5 e 6. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (vedi allegato n.5). E' sito in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1997 al 02/09/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 62 mq. Superficie catastale 73 mq Rendita € 214,54 Piano T

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli *** (attualmente deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig. ***. Questo immobile risulta demolito attiguo al sub 5 e 6.

DATI CATASTALI

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

INTESA SAN PAOLO SPA c/***

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 37 di 66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

322	812	9	6	C6	11	62 mq.	73 mq	214,54 €	T	
-----	-----	---	---	----	----	--------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto questo immobile è stato demolito ed attualmente risulta uno spazio di risulta pavimentato ed attiguo al sub 7 e 8. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. (vedi allegato n.5). La situazione di questa lottizzazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCFA attualmente in atti ed autorizzazione da parte del Municipio di appartenenza. Si precisa comunque che tale manufatto risulta abusivamente costruito ed esistono domande di condono edilizio presentate.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'area di risulta, ad oggi è libera e pavimentata.

PARTI COMUNI

L'area di risulta pignorata non risulta ne inserito in contesto condominiale e comunque avente parti comuni con altre unità immobiliari della particella n.812. Confinante per un lato con il sub 5/6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area di risulta pignorata si presenta attualmente pavimentata, attigua all'edificio sub 5/6, risulta in monocottura tipo klinker di dimensioni cm.20x30 di colore giallo ocra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/03/1997 al
12/05/2021

Atto di compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	07/08/1973	54949	45378

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***

INTESA SAN PAOLO SPA c/***

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 39 di 66

ASTE
GIUDIZIARIE

Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

ASTE
GIUDIZIARIE

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 agibile.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condo Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di ***. Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti:
Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome di ***
*** Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibito a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condo Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di ***

. Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione €.1638,00 (30%), per Oneri concessori €.2915,64 (30%), oltre 10% €.546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30% , con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un area di risulta pavimentata.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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



CONFINI

L'immobile è sito nella particella n.812 e chiusa da un cancello elettrico su altra proprietà non pignorata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	95,00 mq	99,74 mq	0,20	19,95 mq	2,84 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto, oggetto di stima, attualmente risulta su una proprietà esclusa dal pignoramento. Trattasi di una autorimessa coperta a tetto e con struttura in legno, pavimentata. Vedi elaborati grafici esperto estimatore.(vedi allegato n.5)

E' sito in zona periferica in base al centro città. Limitrofa alla zona di Maccarese e Via Aurelia, Via Castel di Guido.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1997 al 02/09/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 92 mq. Superficie catastale 108 mq Rendita € 318,34 Piano T

Attualmente la proprietà risulta ai due fratelli *** (attualmente deceduta). Pervenuti per successione non trascritta per la morte del Sig. ***

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	322	812	10	6	C6	11	92 mq.	108 mq	318,34 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Vedi elaborati grafici esperto estimatore. **(vedi allegato n.5)**. La situazione di questa lottizzazione è stata regolarizzata con autorizzazione del Giudice mediante un nuovo DOCFA attualmente in atti ed autorizzazione da parte del Municipio di appartenenza. Si precisa comunque che tale manufatto risulta abusivamente costruito ed esistono domande di condono edilizio presentate.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale. L'autorimessa è adibita al parcheggio di autovetture in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale e comunque avente parti comuni con altre unità immobiliari della particella n.812. L'autorimessa risulta su altra proprietà non pignorata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, l'autorimessa risulta coperta a tetto in coppi e struttura il legno. Il pavimento interno risulta in battuto di cemento colorato. Le altezze interne risultano da mt.2.50 fino a mt.3.18.(tetto spiovente). Le murature interne per i due lati, in blocchetti di tufo a rustico e vetrate sommitali in alluminio e vetro. Impianto elettrico con canaline esterne in pvc e punti luce interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1997 al 12/05/2021	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvibi Rosati	06/08/1973	96587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1973	54949	45378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100

ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo: € 892.120,00
 A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
 Contro ***
 Capitale: € 833.216,48
 Data: 28/09/2018
 N° repertorio: 20452
 N° raccolta: 2018

ASTE
GIUDIZIARIE®**Trascrizioni**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Pignoramento Imm.re**
 Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
 Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
 Quota: 100
 A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
 Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**NORMATIVA URBANISTICA**

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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 agibile.

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che: - l'immobile risulta una domanda di Condo Edilizio in data 25/02/1995, Prot.n.26168/95/0, a nome di ***

Secondo la perizia tecnica giurata del 28/11/1997 in atti alla data del 31/12/1993 i lavori erano completamente ultimati. Superfici di abuso: mq.106.25 utile residenziale e mq.114.75 utile non residenziale. Su un lotto asservito alla costruzione di mq.5.751. Le porzioni condonate hanno le seguenti destinazione d'uso: piano rialzato-abitazione; piano interrato-magazzino; accessorio-cantina. Seguenti pagamenti eseguiti:

Totale versati L.20.655.000 (Per Oblazione) di cui: L.7.000.000 (acconto); L.4.551.667 (2°Rata); L.4.551.667 (3°Rata).

Per Oneri Concessori totale versati L.19.125.000 di cui: L.7.000.000 (importo fisso acconto); L.3.031.250 (1°Rata); L.3.031.250 (2°Rata); L.3.031.250 (3°Rata); L.3.031.250 (4°Rata).

Altre domande presentate: condono edilizio in data 28/03/1985, Prot.n.25974/1/2/3, a nome ***

***. Secondo le perizie tecniche giurate del 27/03/1986, per costruzioni realizzate nel tempo su particella 812 ed ultimate nell'anno 1975. Costruzione denominata "D", su due piani adibita ad abitazione famiglia proprietaria (non pignorata); Costruzione denominata "A" su due piani adibita a rimessa con corpo basso a pollaio, consistenza mq.214 rimessa e mq.36 pollaio; Costruzione denominata "B" su un piano adibito a magazzino, consistenza mq.197; Costruzione denominata "C", su un piano adibito a forno, legnaia, centrale termica, locale pompa e ripostiglio, consistenza mq.28. Realizzazione piscina (non pignorata) di mq.250. Seguenti pagamenti eseguiti:

Oblazione Lire 805.000 prima rata, Lire 144.000 seconda rata, Lire 153.000 terza rata.

Esiste un'altra domanda di Condo Edilizio 3° del 4/04/2005, prot.n.577800, a nome di ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** Per ampliamento di due verande di ca. mq.34.20. Totale versati: per oblazione € 1.638,00 (30%), per Oneri concessori € 2.915,64 (30%), oltre 10% € 546,00 (30%).

All'ufficio è stato richiesto di formalizzare i costi necessari per il completamento delle pratiche. Alla data attuale non ha fornito detto riscontro. Senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, lo scrivente ritiene detto costo di chiusura tra il 10% e il 30%, con un valore medio del **20%** sul valore dell'immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un immobile isolato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti, come da Atto di pignoramento immobiliare (in atti):

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1

Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 813, Sub. 502 (nuovo Docfa), Zc. 6, Categoria A8

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

Valore di stima del bene: € 299.375,80

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Si precisa anche che il piano interrato è stato valutato come cantina-magazzino.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	€ 299.375,80
				Valore di stima:	€ 299.375,80

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.104,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	€ 85.104,00
				Valore di stima:	€ 85.104,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il presente sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322,

part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.536,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	€ 43.536,00
Valore di stima:					€ 43.536,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1
Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 62.650,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT- 1	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	€ 62.650,00
Valore di stima:					€ 62.650,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
Trattasi di un manufatto al piano terra, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 ed questo sub.8.
Composto al p.terra: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode abusiva)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.651,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	€ 13.651,00
				Valore di stima:	€ 13.651,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
Trattasi di un ex manufatto al piano terra, che ad oggi risulta demolito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.790,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	€ 10.790,00
				Valore di stima:	€ 10.790,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.945,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	€ 21.945,00
Valore di stima:					€ 21.945,00

RICAPITOLANDO AVREMO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	€ 299.375,80 <i>Ed in c.t.</i> € 299.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	€ 85.104,00 <i>Ed in c.t.</i> € 85.000,00
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	€ 43.536,00 <i>Ed in c.t.</i> € 43.000,00
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	€ 62.650,00 <i>Ed in c.t.</i> € 62.000,00
Bene N° 5 - Magazzino	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	€ 13.651,00

Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT					Ed in c.t. €13.600,00
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	€ 10.790,00 Ed in c.t. €10.500,00
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	€ 21.945,00 Ed in c.t. €21.900,00

Valore di stima totale: € 535.000,00

Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti €535.000,00 x -10% = €481.500,00 e nel particolare avremo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima Riduzione al 10%
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	Ed in c.t. €299.000,00 -10%= €269.100,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	Ed in c.t. €85.000,00 -10%= €76.500,00
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	Ed in c.t. €43.000,00 -10%= €38.700,00
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	Ed in c.t. €62.000,00 -10%= €55.800,00
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	Ed in c.t. €13.600,00 -10%= €12.240,00
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	Ed in c.t. €10.500,00 -10%= €9.450,00
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	Ed in c.t. €21.900,00 -10%= €19.710,00

Valore di stima totale: € 481.500,00

Considerando che i lotti nn.3/4 , n.5/6 e 9 e n.7/8, risultano all'attualità comunicanti tra loro; considerando anche quanto precedentemente detto sulle domande di condono in essere non ancora definite, si è ritenuto, senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, che detto costo di chiusura potrebbe risultare tra il 10% e il 30% del valore dell'immobile, con un valore medio del 20% del valore.

E quindi avremo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima Riduzione al 10%
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	Ed in c.t. €.299.000,00 -30% in c.t. = €.209.000,00
Totale Lotto n.1					In c.t. €.209.000,00
Bene N° 2 - <u>Appartamento</u> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT. <u>Appartamento</u> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT. <u>Terreno</u> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	Ed in c.t. €.85.000,00 -30%= €.59.500,00
	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	Ed in c.t. €.43.000,00 -30%= €.30.100,00
	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	Ed in c.t. €.10.500,00 -30%= €.7.350,00
Totale Lotto n.2					In c.t. €.96.900,00
Bene N° 3 - <u>Magazzino</u> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1 <u>Magazzino</u> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	Ed in c.t. €.62.000,00 -30%= €.43.400,00
	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	Ed in c.t. €.13.600,00 -30%= €.9.520,00
Totale Lotto n.3					In c.t. €.52.900,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	Ed in c.t. €.21.900,00 -30%= €.15.300,00
Totale Lotto n.4					In c.t. €.15.300,00

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 15/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Gustavo



ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.li
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Domande di COn dono edilizio presentate
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Atto originario compravendita
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Contratto di locazione comodato gratuito e dichiarazione
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Frazionamento e nuovo Docfa
- ✓ **ALLEGATO N.10** - Verbali di sopralluogo esperto estimatore
- ✓ **ALLEGATO N.11** - Valori immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.12** - Documentazione fotografica da foto n.1 a foto n.60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1
Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 813, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A8

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT
Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT
Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il presente sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno



aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1 Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT Trattasi di un manufatto al piano terra, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 ed questo sub.8. Composto al p.terra: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode abusiva)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
Trattasi di un ex manufatto al piano terra, che ad oggi risulta demolito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.



ASTE GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1096/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 813, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A8	Superficie	274,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato e funzionale.		
Descrizione:	Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	70,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	36,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il presente sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	62,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale. Il magazzino risulta allo stato rustico.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	12,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale. Il magazzino è adibito attualmente ad abitazione del custode in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 ed questo sub.8. Composto al p.terra: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode abusiva)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,79 mq
Stato conservativo:	L'area di risulta, ad oggi è libera e pavimentata.		
Descrizione:	Trattasi di un ex manufatto al piano terra, che ad oggi risulta demolito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	19,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale. L'autorimessa è adibita al parcheggio di autovetture in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 1/2, PIANO PT-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 3, PIANO PT



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100



ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100

Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***

Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292

Quota: 100

A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 4, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202

Quota: 100

Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***

Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015

N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529

Quota: 100

Importo: € 892.120,00

A favore di Intesa San Paolo S.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018



Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT-1



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018



Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100





A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.
Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018



Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.



INTESA SAN PAOLO ***

– Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 64 di 66



ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.

Contro ***
Capitale: € 833.216,48
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019
Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292
Quota: 100
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro ***

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202
Quota: 100
Importo: € 130.000,00
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.

Contro ***
Capitale: € 96.628,33
Data: 13/07/2015
N° repertorio: 16428
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529
Quota: 100
Importo: € 892.120,00
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.

Contro ***
Capitale: € 833.216,48

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTESA SAN PAOLO SPA ***

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 65 di 66



ASTE GIUDIZIARIE
Data: 28/09/2018
N° repertorio: 20452
N° raccolta: 2018



Trascrizioni

• **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019

Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292

Quota: 100

A favore di Banco di Sardegna s.p.a.

Contro***

