# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 922/2023 del R.G.E.

promossa da

********** S.r.l.***
*Codice fiscale: ********
********
******* - *******

contro

********
*Codice fiscale: *******
********
******* - *******
*Nato a ****** il *******

*PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it*

********
*Codice fiscale: *******
********
******* - *******
*Nato a ****** il *******

*PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it*

********
*Codice fiscale: *******
********
******* - *******
*Nato a ****** il *******

*PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it*



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

# SOMMARIO


Incarico ..... 6

Premessa ..... 6

Descrizione ..... 6

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 6

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 8

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 10

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 11

Lotto Unico ..... 13

Completezza documentazione ex art. 567 ..... 13

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 13

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 13

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 13

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 13

Titolarità ..... 13

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 13

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 14

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 15

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 16

Confini ..... 16

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 16

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 17

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 17

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 17

Consistenza ..... 17

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 17

**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 17

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 18

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 18

Cronistoria Dati Catastali ..... 19




Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 19
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 19
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 20
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 20
Dati Catastali ..... 20
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 21
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 22
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 23
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 24
Precisazioni ..... 27
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 27
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 28
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 28
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 28
Stato conservativo ..... 28
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 28
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 28
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 28
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 29
Parti Comuni ..... 29
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 29
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 29
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 29
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 29
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 30
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 30
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 30
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 30
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 30



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 30
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 30
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 32
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 33
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 35
Stato di occupazione ..... 37
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 37
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 37
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 37
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 37
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 37
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 39
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 40
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 41
Formalità pregiudizievoli ..... 42
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 42
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 44
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 45
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 47
Normativa urbanistica ..... 48
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 48
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 51
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 51
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 52
Regolarità edilizia ..... 53
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 53
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 55
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 55
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 57



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Vincoli od oneri condominiali ..... 59
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 59
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 59
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 59
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 59
Stima / Formazione lotti ..... 59
Riepilogo bando d'asta ..... 67
**Lotto Unico** ..... 67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 922/2023 del R.G.E. ..... 72
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.300,00** ..... 72
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 75
**Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra ..... 75
**Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra ..... 76
**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra ..... 77
**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra ..... 79



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

# INCARICO

In data 02/07/2004, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com;eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it;info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

# PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)

La scrivente annota che i beni sopra indicati sono edificati alla periferia nord di Roma, su un'unica area, con superficie di mq 1459, comune a tutti gli edifici e manufatti, pertanto, considerata la consistenza e la collocazione degli immobili all'interno dell'area, si ritiene più conveniente, ai fini della vendita, includere le porzioni immobiliari in un unico lotto.

# DESCRIZIONE

## **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

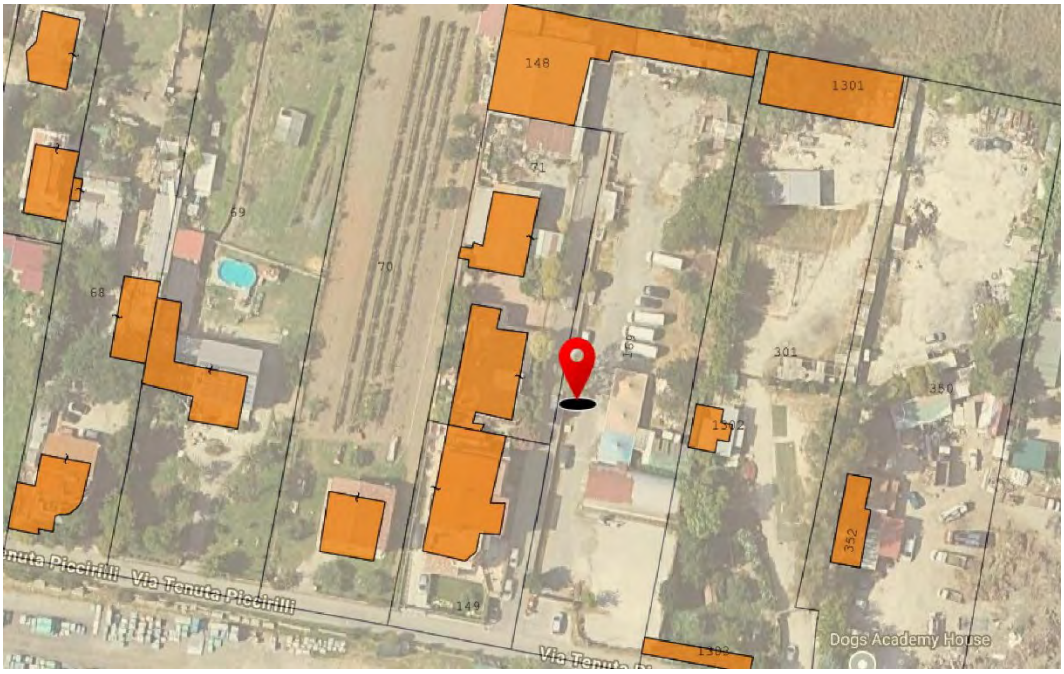
La porzione immobiliare è un capannone, catastalmente individuato come autorimessa per veicoli collocato, nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli.
La porzione immobiliare è costituita da un capannone, catastalmente individuato come "autorimessa per veicoli industriali", categoria C6 (rimessa o autorimessa per veicoli), chiuso su tre lati da muretti in tufo alti circa un metro, con soprastante struttura in ferro su cui sono montati pannelli di lamiera grecata e coperto con lamiera ondulata sostenuta da capriate in acciaio. L'ingresso all'area di manovra



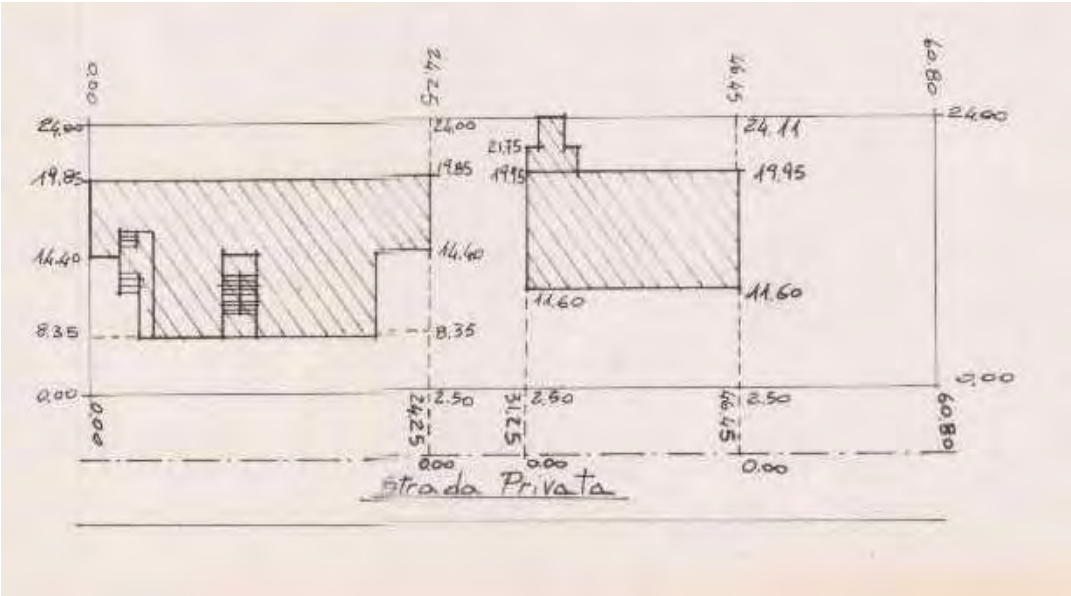
Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

del piazzale e alla rimessa avviene da Via tenuta Piccirilli civico 71/A, tramite un cancello in ferro, carrabile, a doppia anta non meccanizzato; si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e alla rimessa, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. Si annota che la porzione di strada su cui insistono i civici 71 e 71/A non ha sbocco e termina alcune decine di metri dopo aver oltrepassato un secondo ampio cancello carrabile ad anta unica; questo secondo cancello consente l'accesso all'area retrostante la rimessa, nel predetto spiazzo, sterrato e invaso da cespugli, sono realizzate tre vecchie tettoie in lamiera, di cui due addossate al capannone, inoltre abusive e in condizioni di fatiscenza; manufatti ingombri di vari materiali da discarica (cfr. fotografie di seguito inserite).

*Vista dall'alto dell'area in cui sono gli immobili pignorati*




*Planimetria del progetto presentato con indicazione dei dati metrici del terreno e degli immobili*






Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

*Vista del capannone/autorimessa per veicoli*

*Vista dell'ingresso alla corte comune e al capannone*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

La porzione immobiliare è un locale deposito, collocato nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli.
La porzione immobiliare è costituita da un locale deposito, catastalmente individuato come C2 (magazzini e locali deposito) con superficie commerciale di mq 23, parzialmente interrato posto al di sotto di un terrazzo che costituisce pertinenza dell'abitazione interno 2 subalterno 5, facente parte dell'edificio residenziale, ad un piano, composto dalle due abitazioni staggite. Il locale è accessibile dal cancello individuato dal civico 71 di Via Tenuta Piccirilli, ha infatti ingresso autonomo da detto cancello dove, sulla sinistra, si segue la corte pavimentata che conduce direttamente al magazzino utilizzato come cantina.
Si precisa che l'area su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è comune al magazzino, alle due abitazioni e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.

*Vista dell'ingresso al magazzino sottostante il terrazzo dell'interno 2*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura ed era priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici.
La porzione immobiliare interno 1, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra -rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano coperto a tetto in cui sono realizzate due abitazioni distinte dall'interno 1 e interno 2. L'appartamento individuato dall'interno 1 -subalterno 4- ha ingresso sia dal cancello pedonale distinto dal civico 71, che dal cancello carrabile distinto dal civico 71/A, detto ingresso è comune all'autorimessa per veicoli industriali che si apre sull'ampia corte prospiciente.
L'abitazione è catastalmente composta da 3,5 vani: pianerottolo esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. All'atto del sopralluogo si è riscontrato avere una maggior consistenza, perché erano stati accorpati alla casa due ambienti -un disimpegno ed una camera- i quali erano parte originariamente del confinante interno 2.
L'abitazione, pertanto, è attualmente composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a corte comune di pertinenza. L'appartamento ha ingresso autonomo dalla corte comune agli immobili staggiti, l'accesso nella corte e all'abitazione avviene tramite il cancello pedonale e dal cancello carrabile, su questo lato la via non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.

*Vista del cancello carrabile distinto dal civico 71/A, della corte e dell'ingresso all'abitazione interno 1*

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

*Vista dell'ingresso distinto dal civico 71 e del cancello carrabile 71/A e della via senza sbocco*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

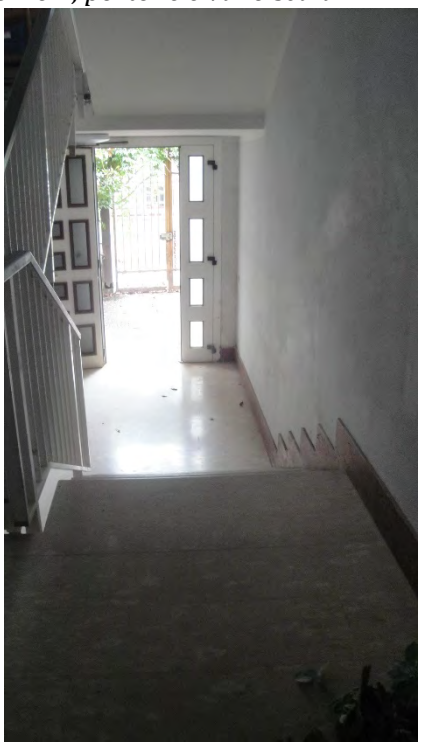
La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura e priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 2, distinta dal subalterno 5, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra, rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano, coperto a tetto, in cui sono realizzate due abitazioni distinte rispettivamente dall'interno 2 e dall'interno 1. L'appartamento individuato dall'interno 2 - subalterno 5- ha ingresso dal cancello pedonale indicato dal civico 71, da questo si accede nel vano scala e al pianerottolo su cui frontalmente si apre il portoncino della casa.
All'esterno, proseguendo su via Tenuta Piccirilli esiste un secondo cancello carrabile, distinto dal



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

civico 71/A, che introduce alla corte comune, in cui è possibile parcheggiare e ai fabbricati ivi insistenti: autorimessa per veicoli industriali, che prospetta l'ampia corte oltre alla centrale termica e al ripostiglio.
Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
L'abitazione ha una consistenza catastale di 6,5 vani: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, camera, disimpegno e camera, all'atto del sopralluogo si è riscontrato essere di minore consistenza, perché erano stati frazionati due ambienti -un disimpegno ed una camera- attualmente accorpati al confinante interno 1. L'abitazione attualmente è così composta: ingresso, tre camere, bagno, cucina, terrazzi esterni, oltre a corte comune.
La porzione di strada su cui insistono il cancello pedonale ed il cancello carrabile non ha uscita.
Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.

*Vista dell'area di corte che precede l'ingresso all'abitazione interno 2, portone e vano scala*



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

# LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

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

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

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

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

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

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

*******
Nato a ******* il *******

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a******* il *******

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******

- ******* (Proprietà 8/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

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

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

*******
Nato a ******* il *******

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******
- ******* (Proprietà 8/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******
- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******
- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******
- ******* (Proprietà 8/12)
  Codice fiscale: *******



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

*******
Nato/a a ******* il *******

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******
- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******
- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato a ******* il *******

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ******* (Proprietà 1/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******
- ******* (Proprietà 8/12)
  Codice fiscale: *******
  *******
  Nato/a a ******* il *******

## CONFINI

## **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

L'autorimessa confina con distacco Via Tenuta Piccirilli, area di proprietà *********, ***** *******, ******* *******, ******* *******, ******* *******, ******* *******, proprietà *******, salvo altri.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Il magazzino confina con proprietà ******* ***** o aventi causa, corte comune a sua volta confinante con distacco su Via Tenuta Piccirilli, proprietà ******* ******* e eredi ******* *******.

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'abitazione interno 1 confina con abitazione interno 2, corte comune per tre lati con distacco su via Tenuta Piccirilli.

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'abitazione interno 2 confina con corte comune con distacco su Via Tenuta Piccirilli, proprietà **** ******** o aventi causa, proprietà ******* o aventi causa, abitazione interno 1.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Capannone - Autorimessa per veicoli industriali | 125,00 mq | 129,00 mq | 1 | 129,00 mq | 5,80 m | T |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **129,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **129,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il modulo prefabbricato posto all'interno della rimessa ha una superficie lorda di mq 28,00, non è stato considerato nella superficie in quanto la messa in opera non è autorizzata da alcuna pratica edilizia.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Locale deposito | 19,60 mq | 23,00 mq | 1 | 23,00 mq | 2,50 m | T |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **23,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **23,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è computata secondo la distribuzione indicata dal progetto e confrontata col rilievo eseguito.

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 60,00 mq | 69,00 mq | 1 | 69,00 mq | 3,05 m | P.T. |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **69,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **69,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è computata secondo la distribuzione indicata dal progetto e dalla planimetria catastale, confrontate col rilievo eseguito.

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione interno 2 | 106,40 mq | 125,00 mq | 1 | 125,00 mq | 3,05 m | P. T. |
| Terrazzi | 21,00 mq | 22,40 mq | 0,25 | 5,60 mq | 0,00 m | P.T. |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **130,60 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **130,60 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è computata secondo la distribuzione indicata dal progetto e dalla planimetria catastale, confrontate col rilievo eseguito.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **17/06/1995** | ******* CF D*******,<br>nato a ******* il *******,<br>******* CF *******,<br>nata a ******* il *******<br>******* CF *******<br>nata a ******* il ******* | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.6, Cons. 129<br>Superficie catastale 129 mq<br>Rendita € 199,87<br>Piano T |
| Dal **17/06/1995** al **10/12/2024** | *******, nato a******* il<br>*******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a *******<br>*******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******,<br>proprietario per la quota di 1/12,<br>******* nata a ******* il<br>*******, proprietario per la quota di 8/12. | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.6, Cons. 129<br>Superficie catastale 129 mq<br>Rendita € 199,87<br>Piano T |

Gli attuali proprietari corrispondono ai reali titolari del bene.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **17/06/1995** | ******* CF *******<br>nato a ******* il *******,<br>******* CF *******<br>nata a ******* il *******<br>******* CF *******<br>nata a ******* il ******* | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 3, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.6, Cons. 21<br>Superficie catastale 21 mq<br>Rendita € 53,14<br>Piano T |
| Dal **17/06/1995** al **10/12/2024** | ******* nato a ******* il<br>*******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a *******<br>*** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******,<br>proprietario per la quota di 1/12,<br>******* nata a ******* il<br>*******, proprietario per la quota di 8/12. | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 3, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.6, Cons. 21<br>Superficie catastale 21 mq<br>Rendita € 53,14<br>Piano T |

Gli attuali proprietari corrispondono ai reali titolari del bene.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **17/06/1995** | ******* CF *******,<br>nato a ******* il *******,<br>******* CF *******,<br>nata a ******* il *******<br>******* CF *******,<br>nata a ******* il ******* | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 4, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 68 mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano T |
| Dal **17/06/1995** al **10/12/2024** | *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* *** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* nata a ******* il *******, proprietario per la quota di 8/12. | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 4, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 68 mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano T |

Gli attuali proprietari corrispondono ai reali titolari del bene.

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **30/06/1987** al **17/06/1995** | ******* CF *******,<br>nato a ******* il *******<br>******* CF *******,<br>nata a ******* il *******<br>******* CF *******,<br>nata a ******* il ******* | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 5, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 132 mq<br>Rendita € 654,61<br>Piano T |
| Dal **17/06/1995** al **10/12/2024** | ******* nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* *** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* nata a ******* il *******, proprietario per la quota di 8/12. | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 75, Part. 71, Sub. 5, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 132 mq<br>Rendita € 654,61<br>Piano T |

Gli attuali proprietari corrispondono ai reali titolari del bene.

## DATI CATASTALI



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

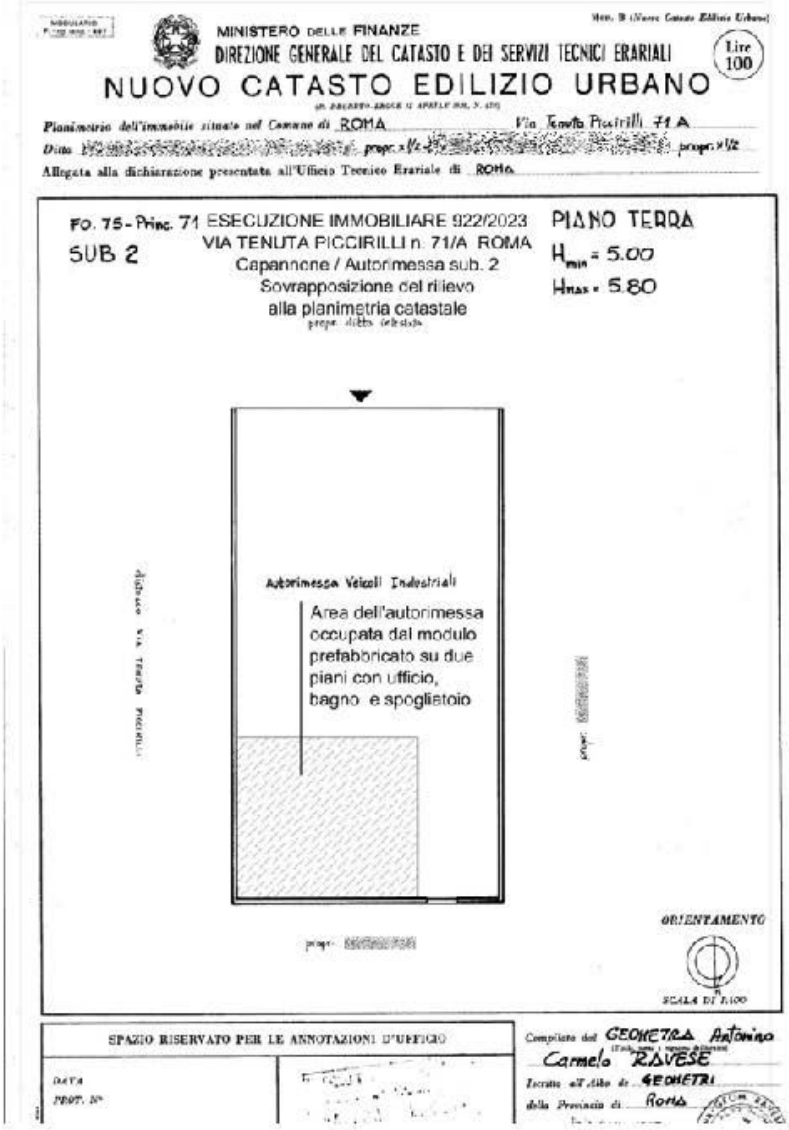
**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 75 | 71 | 2 | 6 | C6 | 6 | 129 | 129 mq | 199,87 € | T | |

*Corrispondenza catastale*

Si annota che all'interno dell'autorimessa "per veicoli industriali" è stato inserito un modulo prefabbricato adibito a ufficio e servizi, non graficizzato nella planimetria catastale.

*planimetria catastale e individuazione del modulo prefabbricato posto all'interno*






Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

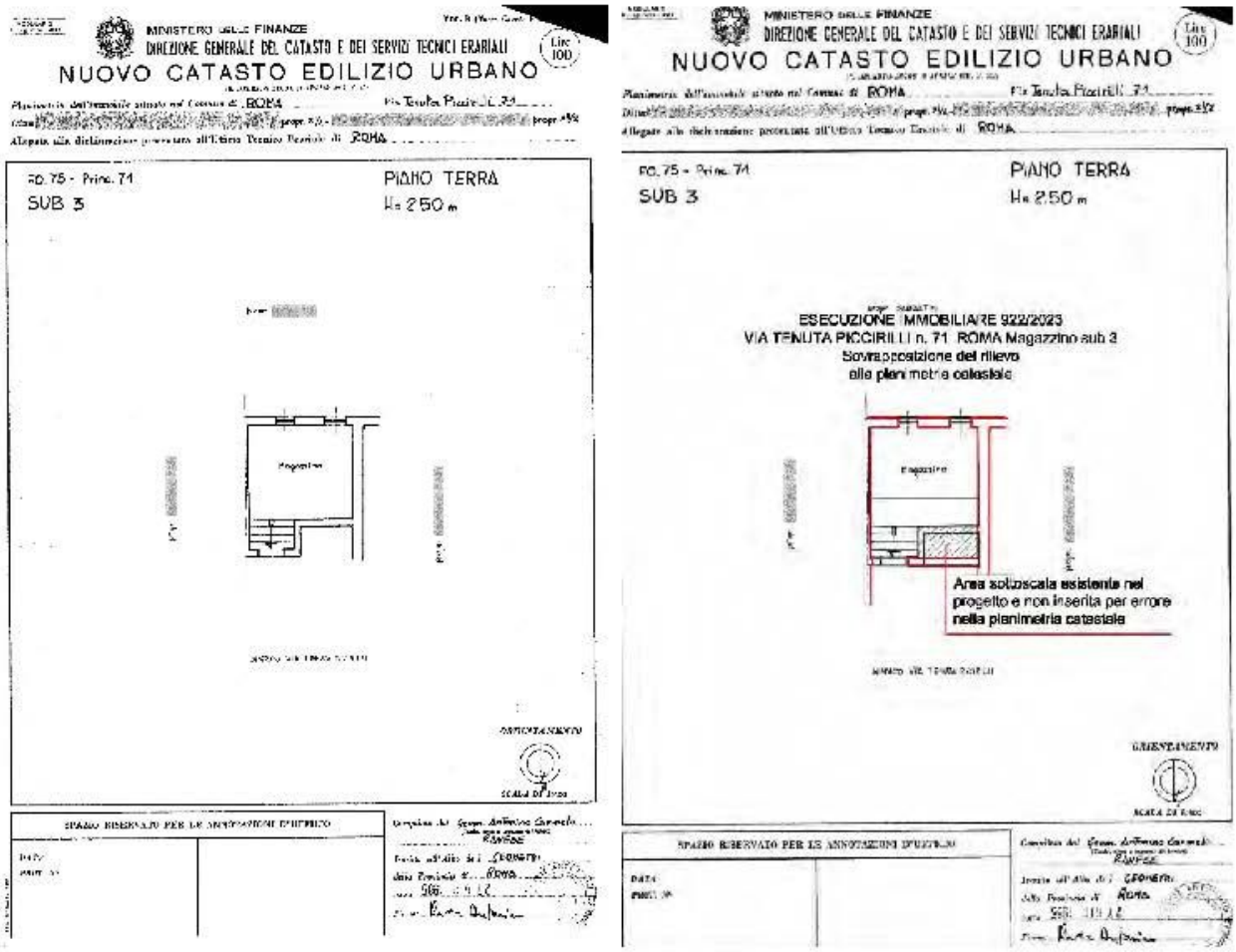
## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 75 | 71 | 3 | 6 | C2 | 6 | 21 | 21 mq | 53,14 € | T | |

### *Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale non corrisponde esattamente alla planimetria verificata sul luogo poiché, probabilmente per errore, si è rappresentata erroneamente la porzione di area sottostante una scala, sarà pertanto necessaria la presentazione di nuova planimetria con presentazione di pratica presso l'agenzia delle entrate -servizi del territorio- di pratica Docfa, motivata con esatta rappresentazione grafica.

*Planimetria catastale e sovrapposizione del rilievo (in rosso) alla planimetria catastale*






Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

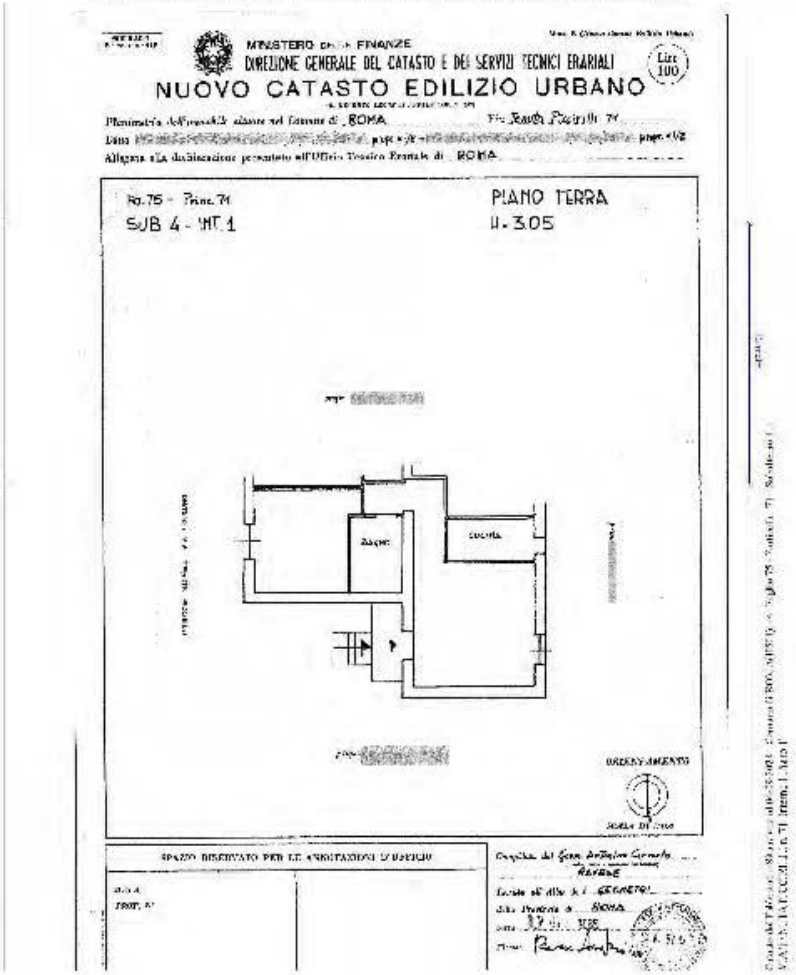
## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 75 | 71 | 4 | 6 | A2 | 3 | 3,5 | 68 mq | 352,48 € | T | |

***Corrispondenza catastale***

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale consistenza dell'abitazione perché due pareti della cucina sono state demolite per creare un unico ambiente soggiorno-pranzo, con angolo cottura, inoltre nella zona notte sono stati accorpati due vani del confinante appartamento interno 2: una camera e un disimpegno, quest'ultimo utilizzato come ripostiglio (cfr. planimetrie di seguito inserite).
La scrivente ritiene che si debba procedere al ripristino della disposizione e divisione interna come attestato dalla planimetria catastale e dal progetto depositato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, presentando una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) di ripristino e a sanatoria per la realizzazione dell'angolo cottura nel soggiorno-pranzo, attuato con la demolizione dei muri della cucina.

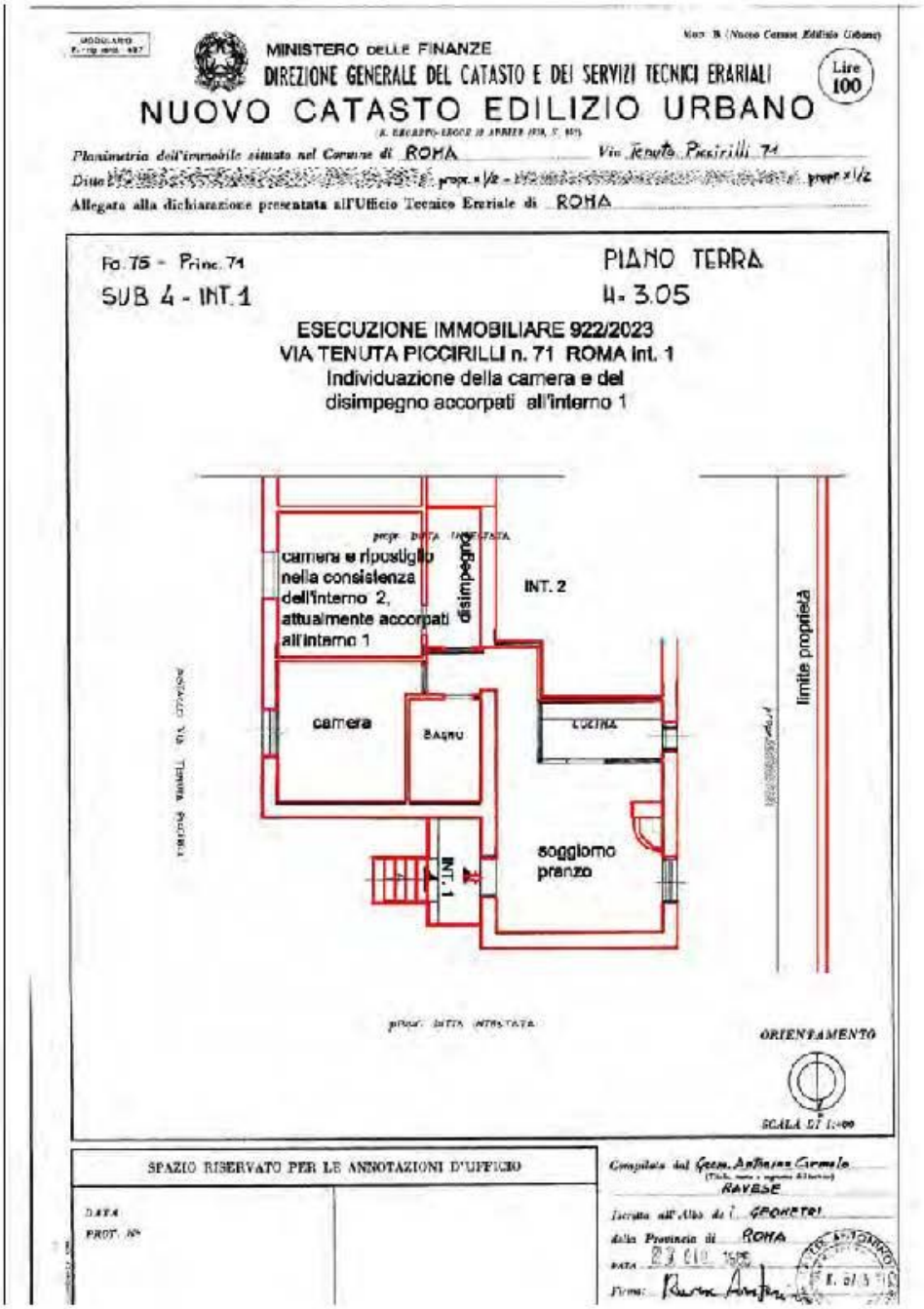
*Planimetria catastale dell'interno 1 subalterno 4*


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 100
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'unità situata nel Comune di ROMA
Via Tenuta Piccirilli 71
Ditta
Allegata alla denuncia presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA
Ro.75 - Fgno.71
SUB 4 - INT.1
PIANO TERRA
U.3.05
Bagno
Cucina
ORIENTAMENTO
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
RAVENE
GEOMETRA
ROMA



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

*Planimetria da rilievo sovrapposta alla planimetra catastale e individuazione degli accorpamenti*




## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 75 | 71 | 5 | 6 | A2 | 3 | 6,5 | 132 mq | 654,61 € | T | |

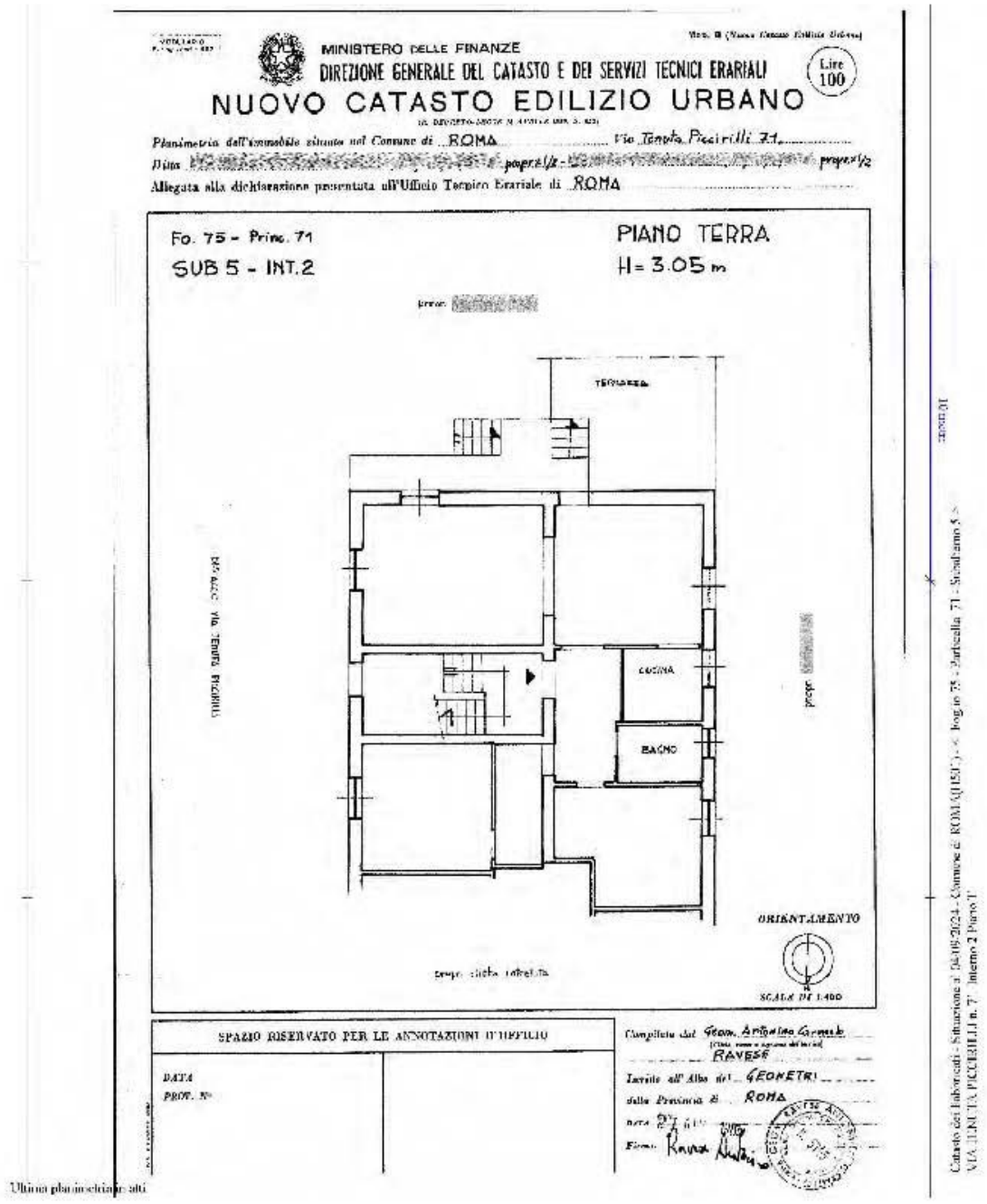


Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

### *Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale consistenza dell'abitazione perché due vani: disimpegno e camera sono stati frazionati e accorpati al confinante appartamento interno 1 (cfr. planimetrie di seguito inserite).
La scrivente ritiene che si debba procedere al ripristino della disposizione e divisione interna come attestato dalla planimetria catastale e dal progetto depositato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, presentando una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) di ripristino.

*Planimetria catastale dell'interno 2 subalterno 5*


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 100
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via Tenuta Piccirilli 71
Ditta [redacted] proprietà [redacted] proprietà 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA
Fo. 75 - Princ. 71
SUB 5 - INT.2
PIANO TERRA
H = 3.05 m
TERRAZZA
CUCINA
BAGNO
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N°
Compilata dal Geom. Antonino Carnevale
RAVESE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ROMA
Data 27 GIU
Firma
Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/09/2024 - Comune di ROMA (QUES) - < Foglio 75 - Particella 71 - Subalterno 5 >
VIA TENUTA PICCIRILLI n. 71 piano T - Interno 2 Piano T



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

*Planimetria da rilievo sovrapposta alla planimetra catastale e individuazione della camera e del disimpegno attualmente annessi all'abitazione interno 1*

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* ROMA *Via* Tenuta Piccirilli 71,

*Ditta* [redacted] propr. x 1/2 - [redacted] propr. x 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

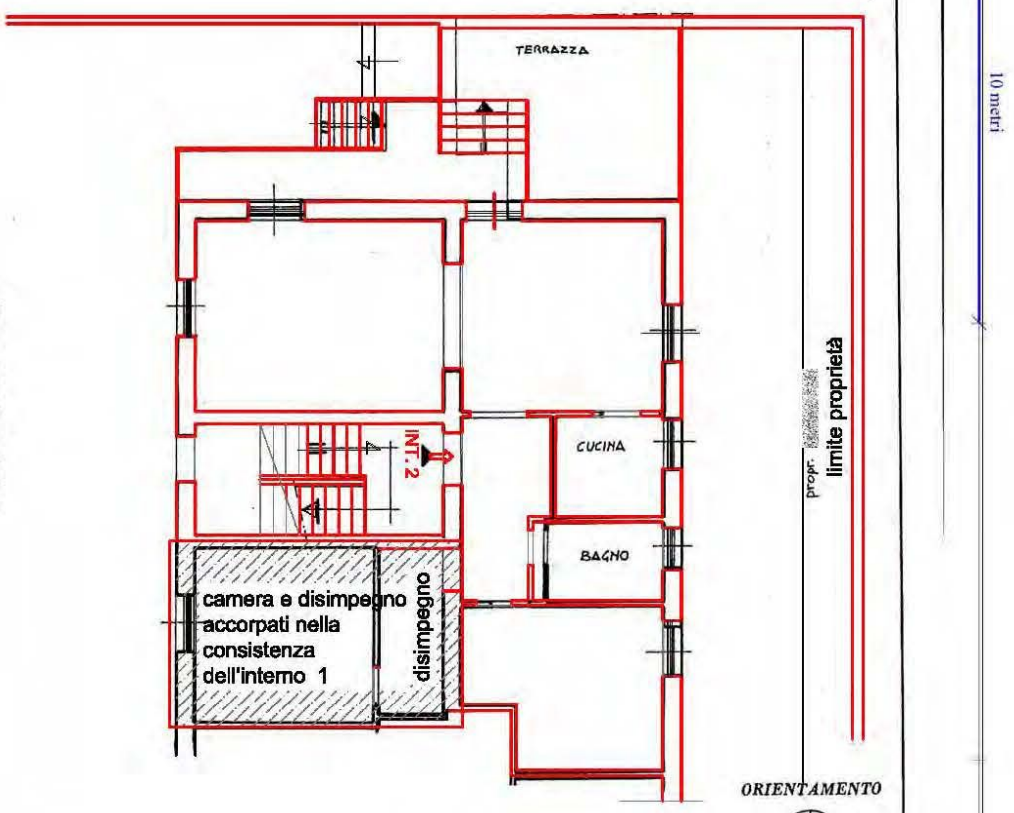
ESECUZIONE IMMOBILIARE 922/2023

Fo. 75 - Princ. 71 PIANO TERRA

VIA TENUTA PICCIRILLI n. 71 ROMA int. 2

SUB 5 - INT. 2 Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale H = 3.05 m

propr. DEZI ERNESTO




SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

*DATA*

*PROT. N°*

*Compilata dal* Geom. Antonino Carmelo RAVESE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

*Iscritto all'Albo de'* GEOMETRI

*della Provincia di* ROMA

*DATA* 27 GIU 1995

*Firma:* Ravese Antonino

GEOM. RAVESE ANTONINO N. 577



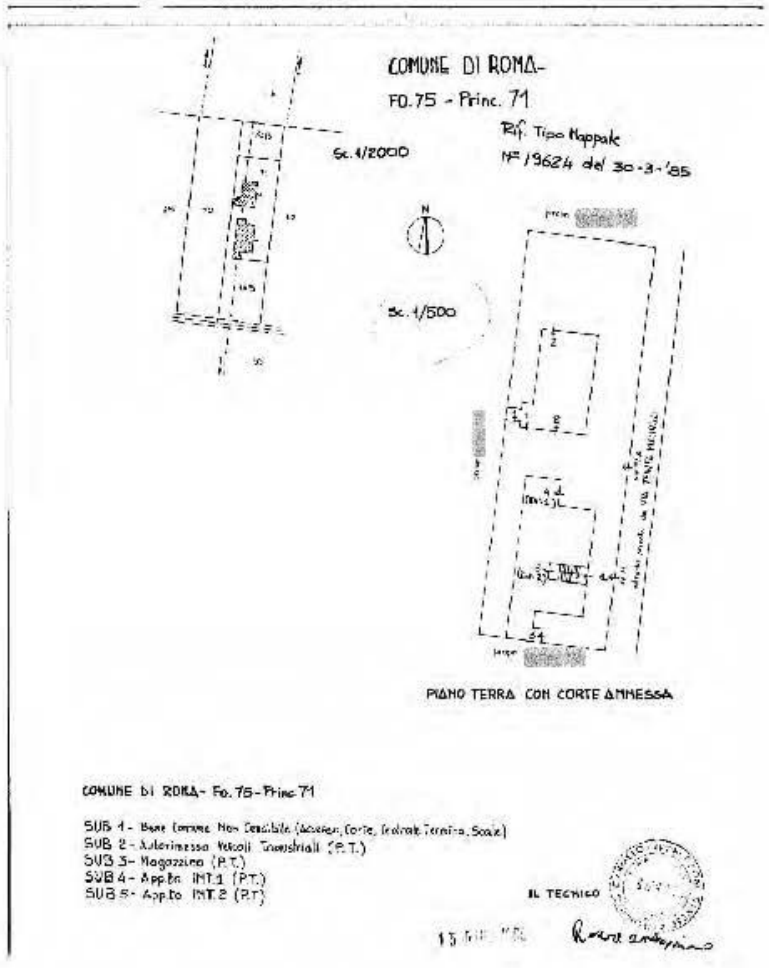
Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua quale bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria in allegato n. 3).

*Elaborato planimetrico in cui sono indicati i subalterni delle unità immobiliari edificate nell'area comune e i beni comuni non censibili*




Ufficio provinciale di Roma

Data presentazione: 28/06/1985 - Data: 04/09/2024 - n. T278525 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di rappresentazione: Fuori standard (330x288) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua quale bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria in allegato n. 3).

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'abitazione non ha accesso dal vano scala ma solo dal pianerottolo aperto su corte esterna.
L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua quale bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria in allegato n. 3).

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'abitazione ha accesso dal vano scala e sul pianerottolo rialzato esiste un unico portoncino d'ingresso all'abitazione interno 2.
L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua quale bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria in allegato n. 3).

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

L'autorimessa all'atto del sopralluogo, avvenuto il giorno 3 ottobre 2024 alla presenza del custode giudiziario, Avvocato Raffaele Bava, era in mediocre stato di manutenzione, evidenziandosi la struttura portante del tetto e dei ritti laterali priva della necessaria manutenzione e alquanto arrugginita, anche la pavimentazione aveva alcuni tratti delle campiture laterali usurate e prive della finitura superficiale, pertanto si rendeva evidente lo spolvero del sottostante getto di cemento.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Il magazzino, utilizzato come cantina, è in stato d'uso mediocre, si evidenziano cadute dell'intonaco del soffitto e pareti rifinite semplicemente in cemento allo stato rustico.

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

La porzione immobiliare è in normale stato d'uso necessitando solo di opere di manutenzione ordinaria, fatta eccezione per le opere di ripristino da attuare per riportare l'abitazione allo stato descritto dalla planimetria catastale.
I muri esterni, in corrispondenza della corte posteriore, mostrano tracce di umidità da risalita.
La corte comune appare in stato di abbandono, ed una porzione di recinzione, retrostante e confinante



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

verso i campi è inclinata col relativo muretto, segnalando un probabile cedimento dello stesso.

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

La porzione immobiliare è abitabile e in normale stato d'uso, mentre i prospetti esterni necessitano di interventi di manutenzione per danni da umidità da risalita o distacchi parziali d'intonaco nelle parti alte soggette alle intemperie.
La corte comune appare in stato di abbandono, ed una porzione di recinzione, retrostante e confinante verso i campi è inclinata col relativo muretto, segnalando un probabile cedimento dello stesso.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua come bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale interne all'edificio (cfr. planimetria di seguito inserita e allegato al n. 3), nella corte comune sono edificati, oltre alla casa con interno 1 sub 4 e int. 2 sub 5, il magazzino -subalterno 3-, l'autorimessa per veicoli industriali -subalterno 2- e la centrale termica con ripostiglio che, come la corte, è bene comune non censibile.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua come bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria di seguito inserita e allegato al n. 3), nella corte comune sono edificati, oltre alla casa con interno 1 sub 4 e int. 2 sub 5, il magazzino -subalterno 3-, l'autorimessa per veicoli industriali -subalterno 2- e la centrale termica con ripostiglio che, come la corte, è bene comune non censibile.

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua come bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria di seguito inserita e allegato al n. 3), nella corte comune sono edificati, oltre alla casa con interno 1 sub 4 e int. 2 sub 5, il magazzino -subalterno 3-, l'autorimessa per veicoli industriali -subalterno 2- e la centrale termica con ripostiglio che, come la corte, è bene comune non censibile.

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

L'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate -servizi catastali- in data 28/06/1985, individua come bene comune non censibile il subalterno 1, del quale fanno parte: l'accesso, la corte, la centrale termica e le scale (cfr. planimetria di seguito inserita e allegato al n. 3), nella corte comune sono edificati, oltre alla casa con interno 1 sub 4 e int. 2 sub 5, il magazzino -subalterno 3-, l'autorimessa per veicoli industriali -subalterno 2- e la centrale termica con ripostiglio che, come la corte, è bene comune non censibile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

Dalle documentazioni verificate non si evince l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Dalle documentazioni verificate non si evince l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle documentazioni verificate non si evince l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle documentazioni verificate non si evince l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

Il capannone, come definito nella richiesta di condono edilizio e adibito ad autorimessa per veicoli industriali, è all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare pignorato, l'ampio piazzale antistante il locale consente il movimento dei mezzi che possono accedervi da ingresso autonomo sulla strada, individuato dal cancello in ferro a due ante, carrabile non meccanizzato, esistente sulla Via Tenuta Piccirilli, civico 71/A. La spaziosa rimessa è edificata con struttura verticale in acciaio con sezione a doppia T, dette travi e per l'altezza di circa un metro, sono inserite in muratura di blocchetti di tufo, su esse s'innesta la struttura longitudinale di travi in acciaio, queste ultime al colmo del tetto sono raddoppiate, inoltre sono poste in opera travature metalliche orizzontali a capriata, che fungono da collegamento tra i piedritti e le travature longitudinali. Le tre pareti laterali sono parzialmente chiuse da lamiera grecata in acciaio e fogli ondulati in vetroresina che permettono il filtrare della luce. La copertura a doppio spiovente è sempre realizzata con lamiera in ferro ondulata e alquanto datata, come tutte le finiture. Il locale ha altezza al colmo di metri 5,80 mentre l'imposta del tetto ha altezza di metri 5,00. La parte frontale della rimessa è totalmente aperta, priva di chiusure. All'interno dell'autorimessa e sul fondo, è stato posizionato un prefabbricato rettangolare, su due piani, di



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

dimensioni pari a 5,00 x 5,60 metri, con altezza di metri 5, ospita un piccolo ufficio con, spogliatoio e bagno, attualmente il modulo, ingombro di vari materiali e arredi non è accessibile.
La pavimentazione del locale è in battuto di cemento, il locale è inoltre dotato d'impianto di illuminazione.
Addossati al capannone, guardando l'ingresso sulla sinistra, si trovano la centrale termica e un piccolo locale deposito, entrambi costruiti con muratura in tufo e tetto spiovente in eternit, fatiscenti e in disuso; la costruzione risale all'epoca di edificazione del complesso edilizio ed è attestata anche nel progetto accluso alla domanda di condono.
Infine si annota che alla struttura del capannone, nella parte retrostante, sono addossate due tettoie abusive, una sulla destra la seconda a sinistra, entrambe da rimuovere.

*Viste del capannone/autorimessa veicoli*

*Viste del fronte dell'immobile*

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

*Viste del retro del capannone e delle tettoie abusive*

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Il magazzino è un locale parzialmente interrato, circa un metro e sottostante il terrazzo di pertinenza dell'abitazione distinta dall'interno 2, le murature che delimitano il locale sono costituite da blocchetti di tufo rifinite ad intonaco rustico, il solaio è realizzato in laterocemento con travetti prefabbricati in cemento armato, identicamente finito ad intonaco civile tinteggiato.
I pavimenti sono in marmette risalenti all'epoca della costruzione ed i quattro gradini che portano all'interno del locale, sono realizzati con blocchetti di tufo con finitura in cemento.
Il magazzino, utilizzato come cantina, ha altezza interna di metri 2,50 ed è aerato da due aperture,



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

prive d'infissi, in parte precluse da laterizi e protetti da inferriate.

*Viste interne del magazzino*

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'abitazione è parte di un fabbricato ad un piano edificato nel 1975 e composto da due abitazioni ed un magazzino parzialmente interrato, inoltre, nell'area di corte comune pertinente al fabbricato,



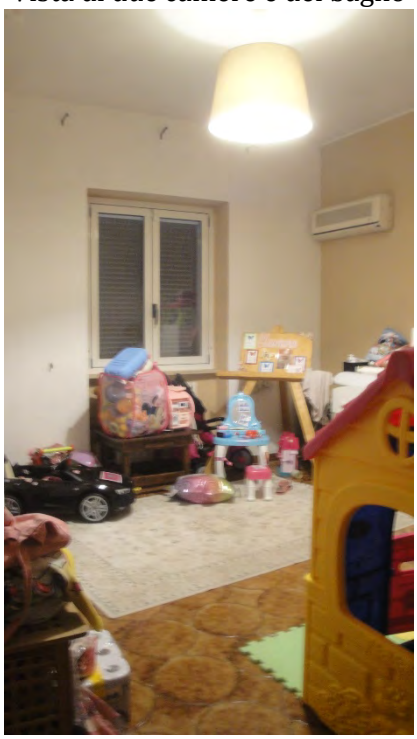
Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

sviluppata sulla destra dell'ingresso, sorgono un capannone per ricovero mezzi, una centrale termica, oggi in disuso ed un piccolo ripostiglio.
Il fabbricato con le due abitazioni ha copertura piana, mentre il corpo scala ha tetto spiovente su struttura realizzata in vecchie travature lignee che sorreggono una copertura in eternit.
Secondo quanto indicato nella relazione di collaudo, acclusa nel fascicolo di condono, le fondazioni sono continue di dimensione 100x150 con cordolo superiore in cemento armato di dimensione 40x20, le murature sono in blocchetti di tufo ed i solai sono del tipo prefabbricato in laterocemento, con travetti a interasse di cm 50. La copertura del fabbricato è in piano emergendo solamente il vano scala con tetto spiovente.
I paramenti esterni sono finiti ad intonaco civile tinteggiato, come le murature interne, queste ultime realizzate con laterizi forati.
Gli infissi attualmente sono in pvc con doppio vetro, porte in legno tamburato.
L'abitazione è al piano terra, rialzato di circa un metro dal livello della corte antistante, ha ingresso autonomo preceduto da scala e da un piccolo andito scoperto che precede il portoncino aperto direttamente verso il soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto, un disimpegno introduce nella zona notte composta da due camere da letto, bagno e disimpegno, utilizzato come ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica e nel bagno anche i rivestimenti sono egualmente realizzati in ceramica. La porzione di corte retrostante è comune alle due abitazioni del fabbricato.
Il riscaldamento delle camere avviene con caldaia a gas GPL e split per il raffrescamento estivo, al momento del sopralluogo una camera da letto mancava del radiatore.
L'abitazione affaccia sia frontalmente che posteriormente su corte di pertinenza dell'edificio, il cortile d'ingresso è tuttavia utilizzato anche per il transito dei veicoli industriali che vengono ricoverati nell'autorimessa.
L'appartamento, come tutta la zona, al momento del sopralluogo non era allacciato alla fognatura comunale e non era dotata di acqua potabile proveniente da acquedotto comunale, l'acqua corrente, non potabile, proviene da pozzi non consentiti dall'ufficio d'igiene.
Lo smaltimento delle acque nere avviene con vecchi pozzi a dispersione; nel corso del sopralluoghi, avvenuti a ottobre e dicembre 2024, si è riscontrato che erano in essere lavori di posa delle tubazione per allacciamento degli edifici alla fognatura comunale.
La zona non fruisce di acqua potabile ed il servizio, a pagamento, al momento del sopralluogo avveniva con autobotte.
Il riscaldamento è assicurato da caldaia a gas propano liquido.

*Vista del soggiorno dell'abitazione interno 1 subalterno 4*

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c394dc2b7cef6bee

Vista di due camere e del bagno



## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'abitazione è parte di un fabbricato ad un piano edificato nel 1975 e composto da due abitazioni ed un magazzino, sottostante il terrazzo di pertinenza dell'interno 2 subalterno 5- parzialmente interrato, inoltre, nell'area di corte comune pertinente l'edificio, sulla destra dell'ingresso carrabile, sorgono un capannone per ricovero mezzi, una centrale termica oggi in disuso ed un piccolo ripostiglio.
Il fabbricato con le due abitazioni ha copertura piana, mentre il corpo scala ha tetto spiovente su struttura realizzata in vecchie travature lignee e soprastanti tegole.
Secondo quanto indicato nella relazione di collaudo, acclusa nel fascicolo di condono, le fondazioni sono continue di dimensione 100x150 con cordolo superiore in cemento armato di dimensione 40x20, le murature sono in blocchetti di tufo ed i solai sono del tipo prefabbricato in laterocemento, con travetti a interasse di cm 50. La copertura del fabbricato è in piano emergendo solamente il vano scala con tetto spiovente.
I paramenti esterni sono finiti ad intonaco civile tinteggiato, come le murature interne, queste ultime realizzate con laterizi forati.
L'abitazione è al piano terra, rialzato di circa un metro dal livello della corte antistante, ha ingresso dal civico 71 di Via Tenuta Piccirilli dove frontalmente si accede al vano scala, qui una rampa di sei gradini conduce al portoncino d'ingresso della casa; il vano scala ha una seconda rampa, ancora allo stato rustico sia nella muratura che nei gradini, priva di finiture, che conduce verso il solaio di copertura della casa, tuttavia non esiste porta ma solamente un vano aperto non rifinito da infissi.
L'abitazione, composta da ingresso, camera, bagno, cucina aperta verso la zona pranzo con caminetto ed il soggiorno, affaccia ed è accessibile, tramite due porte finestre, al terrazzo soprastante il magazzino e alla corte retrostante, dov'è costruito un forno con camino, quest'area di corte recintata e a confine con campi coltivati è comune anche all'interno 1 subalterno 4.
Le finiture dell'abitazione sono costituite da:
pavimenti in ceramica per le camere e nei servizi, nel bagno e nella cucina anche le pareti sono rivestite in ceramica.
Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, porte in legno tamburato.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Il terrazzino esterno ha pavimenti in piastrelle di cemento cosi come la corte di pertinenza che circonda la casa.
La porzione di corte retrostante è comune alle due abitazioni del fabbricato.
Il riscaldamento delle camere avviene con caldaia a gas GPL.
L'abitazione affaccia sia frontalmente che posteriormente su corte di pertinenza dell'edificio, il cortile d'ingresso è tuttavia utilizzato anche per il transito dei veicoli industriali che vengono ricoverati nell'autorimessa.
L'appartamento, come tutta la zona, al momento del sopralluogo non era allacciato alla fognatura comunale e non era dotata di acqua potabile, l'acqua corrente, non potabile, proviene da pozzi non consentiti dall'ufficio d'igiene.
Lo smaltimento delle acque nere avviene con vecchi pozzi a dispersione; nel corso dei sopralluoghi, avvenuti a ottobre e dicembre 2024, si è riscontrato che erano in essere lavori di posa delle tubazione per allacciamento degli edifici alla fognatura comunale.
La zona non fruisce di acqua potabile ed il servizio, a pagamento, al momento del sopralluogo avveniva con autobotte.
Il riscaldamento è garantito da caldaia a gas propano liquido.
L'intera proprietà è circondata da muretti e recinzione in ferro risalenti all'epoca della costruzione che sono da ripristinare.

*Vista dell'abitazione interno 2 subalterno 5*

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

*Vista dell'esterno e della terrazza*

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero
Provenienze Ventennali

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **30/10/1981** al **26/04/1984** | *******, nato a ******* il ******* proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Giuliani Laura, | 30/10/1981 | 906 | |



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | proprietaria per la quota di di 1/4, *******, nato a******* il *******, proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: ******* | notaio Roma | | | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 04/11/1981 | | 55002 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **26/04/1984** | ******* nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/2 ******* nata a ******* il ******* proprietaria per la quaota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Divisione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Alessandro Mattiangeli notaio Roma | 26/04/1984 | 9833 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 14/05/1984 | | 31567 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **27/03/2013** al **10/12/2024** | *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* *** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* nata a ******* il *******, proprietario per la quota di 8/12, Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Accettazione tacita di eredità** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Luigi Viglione notaio Roma | 27/03/2013 | 325 | 183 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 03/04/2013 | | 24376 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Successivamente al verbale di pignoramento immobili del 28/08/2023, repertorio 28578, della Corte di Appello di Roma trascritto a Roma 1 con formalità 81931 del 15/09/2023, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV); in data 05/08/2024 con formalità 76060, è stato trascritto atto giudiziario del 04/07/2024 repertorio 1330 del Tribunale di Rieti, verbale di pignoramento immobili, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV), contro ******* per la quota di 8/12. Cfr. allegato n. 15.

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/10/1981 al 26/04/1984</td><td rowspan="8">*******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: *******</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giuliani Laura, notaio Roma</td><td>30/10/1981</td><td>906</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>04/11/1981</td><td></td><td>55002</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 26/04/1984</td><td rowspan="8">******* nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/2 ******* nata a ******* il *******, proprietaria per la quaota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *******</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Alessandro Mattiangeli notaio Roma</td><td>26/04/1984</td><td>9833</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>14/05/1984</td><td></td><td>31567</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/03/2013 al 10/12/2024</td><td rowspan="8">*******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* *******, nato a******* *** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* nata a</td><td colspan="4">Accettazione tacita di eredità</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luigi Viglione notaio Roma</td><td>27/03/2013</td><td>325</td><td>183</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>03/04/2013</td><td></td><td>24376</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ******* il ******, proprietario per la quota di 8/12, Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al verbale di pignoramento immobili del 28/08/2023, repertorio 28578, della Corte di Appello di Roma trascritto a Roma 1 con formalità 81931 del 15/09/2023, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV); in data 05/08/2024 con formalità 76060, è stato trascritto atto giudiziario del 04/07/2024 repertorio 1330 del Tribunale di Rieti, verbale di pignoramento immobili, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV), contro ******* per la quota di 8/12. Cfr. allegato n. 15.

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

| **Periodo** | **Proprietà** | **Atti** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **30/10/1981** al **26/04/1984** | *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Giuliani Laura, notaio Roma | 30/10/1981 | 906 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 04/11/1981 | | 55002 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **26/04/1984** | ******* nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/2 ******* nata a ******* il *******, proprietaria per la quaota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Divisione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Alessandro Mattiangeli notaio Roma | 26/04/1984 | 9833 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 14/05/1984 | | 31567 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **27/03/2013** al **10/12/2024** | ******* nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* *******, nato a ******* *** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* nata a ******* il *******, proprietario per la quota di 8/12, Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Accettazione tacita di eredità** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Luigi Viglione notaio Roma | 27/03/2013 | 325 | 183 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 03/04/2013 | | 24376 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al verbale di pignoramento immobili del 28/08/2023, repertorio 28578, della Corte di Appello di Roma trascritto a Roma 1 con formalità 81931 del 15/09/2023, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV); in data 05/08/2024 con formalità 76060, è stato trascritto atto giudiziario del 04/07/2024 repertorio 1330 del Tribunale di Rieti, verbale di pignoramento immobili, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV), contro ******* per la quota di 8/12. Cfr. allegato n. 15.

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

| **Periodo** | **Proprietà** | **Atti** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **30/10/1981** al **26/04/1984** | ******* nato a ******* il ******* proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di di 1/4, *******, nata a ******* il *******, proprietaria per la quota di di 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Giuliani Laura, notaio Roma | 30/10/1981 | 906 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 04/11/1981 | | 55002 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **26/04/1984** | ******* nato a ******* il ******* | **Divisione** | | | |



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | proprietario per la quota di 1/2 *******nata a ******* il *******, proprietaria per la quaota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Alessandro Mattiangeli notaio Roma | 26/04/1984 | 9833 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 14/05/1984 | | 31567 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **27/03/2013** al **10/12/2024** | *******, nato a ******* il *******3, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, ******* *******, nato a ******* *** il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******, nato a ******* il *******, proprietario per la quota di 1/12, *******nata a ******* il *******, proprietario per la quota di 8/12, Codice Fiscale/P.IVA: ******* | **Accettazione tacita di eredità** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Luigi Viglione notaio Roma | 27/03/2013 | 325 | 183 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Roma 1 | 03/04/2013 | | 24376 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al verbale di pignoramento immobili del 28/08/2023, repertorio 28578, della Corte di Appello di Roma trascritto a Roma 1 con formalità 81931 del 15/09/2023, a favore di ******* S.R.L. sede Conegliano (TV); in data 05/08/2024 con formalità 76060, è stato trascritto atto giudiziario del 04/07/2024 repertorio 1330 del Tribunale di Rieti, verbale di pignoramento immobili, a favore di *******S.R.L. sede Conegliano (TV), contro ******* per la quota di 8/12. Cfr. allegato n. 15.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D - Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di ******* SPV S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ******* S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ********** S.R.L., con sede legale in ******* alla Via ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in **********, Viale **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv.********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: **********e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D- Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale**********, P.IVA**********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: **********e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla Via ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
Quota: 1/1
Importo: € 1.240.000,00
A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
Contro******* , *******, *******, *******, *******
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 620.000,00
Rogante: Luigi Viglione Roma
Data: 27/03/2013
N° repertorio: 325
N° raccolta: 183

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D- Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 28/08/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla **********
  n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, **********S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed
  elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D- Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
Quota: 3/12
A favore di ******* S.r.l.
Contro *******, *******, *******
Formalità a carico della procedura
Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in********** alla **********
n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********,
rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale:
********** e la seguente pec: ********** ed
elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla **********
  n. *, Codice Fiscale n.**********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in*******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********,
  rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale:
  ********** e la seguente pec: **********) ed
  elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68,



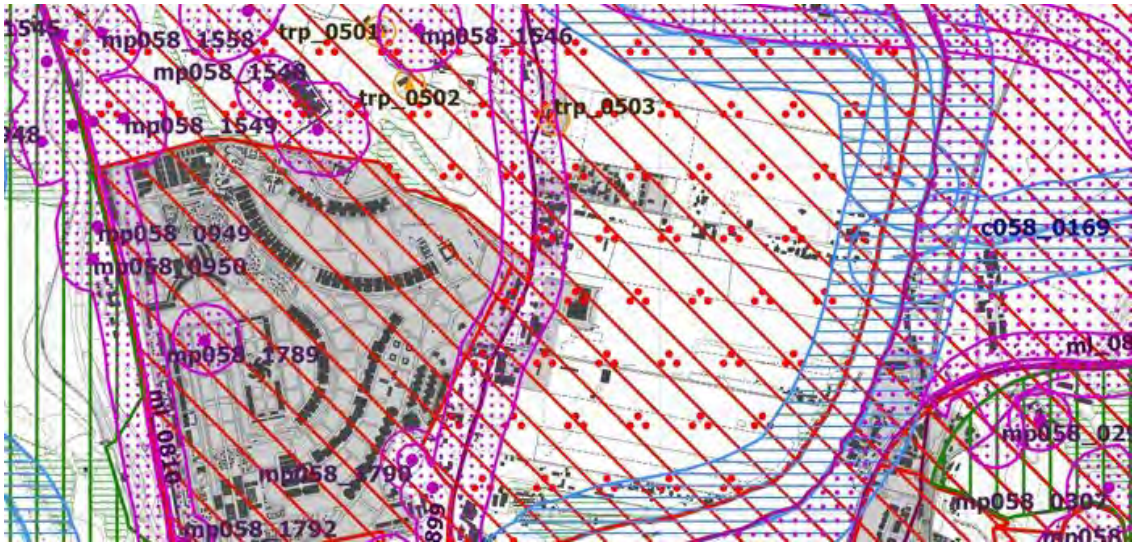
Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Rete Ecologica nessuna prescrizione
Carta per la qualità componente primaria A

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel:
-PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

-PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)




PTPR TAVOLA C 24 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale
-Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002-
Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo)

Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68,

Rete Ecologica nessuna prescrizione
Carta per la qualità componente primaria A

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel:
-PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario

-PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

PTPR TAVOLA C 24 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale
-Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002-
Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo)

Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68,

Rete Ecologica nessuna prescrizione
Carta per la qualità componente primaria A

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

immobiliare è individuata nel:
-PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario

-PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

PTPR TAVOLA C 24 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale
-Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002-
Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo)

Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68,

Rete Ecologica nessuna prescrizione
Carta per la qualità componente primaria A

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel:
-PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario

-PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

PTPR TAVOLA C 24 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale
-Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002-
Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo)

Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

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.

L'unità immobiliare, distinta al foglio 75, particella 71, subalterno 2, è parte del complesso edilizio in Via Tenuta Piccirilli n. 71, edificato tra il 1970 ed il 1975 in assenza di autorizzazione edilizia, pertanto fu depositata dal Sig. ********** in data 16/09/1985, istanza di sanatoria con numero protocollo UCE 85/52110/Sot.4 (relativa alla porzione immobiliare sub 2) al fine di ottenere il titolo abilitativo per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso stalle scuderie rimesse per una superficie di mq 133,20 (cfr. allegaro n. 13).
In data 07/12/2012 con protocollo 88256 è stata concessa la sanatoria n. 354989, per quanto realizzato abusivamente, secondo l'accatastamento depositato presso l'UCE con protocollo 81646.1/2007 (cfr. concessione edilizia in sanatoria in allegato 14), per destinazione Altre attività/Stalle, scuderie, rimesse, per una superficie di mq 133,20, Categoria catastale C6, al foglio 75 particella 71 sub 2. Si precisa che la concessione è rilasciata ai soli fini della sanatoria edilizia, restando l'agibilità subordinata all'ottenimento del prescritto titolo; ad oggi non risulta presentata richiesta di agibilità.
Alla predetta istanza di sanatoria, il cui fascicolo è stato chiesto dalla scrivente all'Ufficio Condono Edilizio di Roma e pervenuto il 13/03/2025, sono allegati i seguenti documenti:
-Certificato catastale (visura);
-Collaudo statico;
-Concessione edilizia;
-domanda;
-elaborato grafico;
-perizia giurata (comune a tutti i sottonumeri);
-planimetria catastale;
-relazione tecnica;
-scheda urbanistica;
-tabella riepilogativa calcoli dei versamenti da effettuare;
-verbale di ricevimento di dichiarazione;
-versamenti effettuati.

***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.

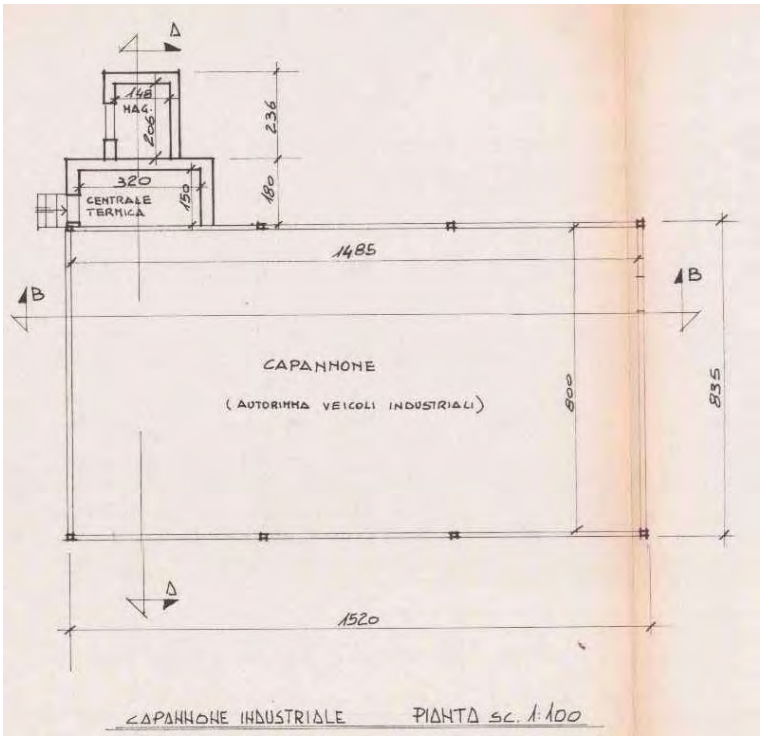
La planimetria catastale non corrisponde alla concessione edilizia in quanto all'interno del capannone è stato montato un modulo prefabbricato ad uso ufficio a due piani, con segreteria, spogliatoio e bagno, la scrivente ritiene che l'installazione di detta struttura richieda la presentazione di una CILA (comunicazione d'inizio lavori) presso l'ufficio tecnico del Municipio XV, pratica edilizia non attuata, pertanto il manufatto dovrà essere smontato, oppure presentata una CILA in sanatoria, in entrambi i casi predetti si ritiene presumibile un costo pari a euro 6.000,00.
Si segnala infine che sono da rimuovere anche le tettoie abusive, di cui due addossate ai lati del capannone e la terza posta al confine posteriore della corte. Il costo dello smontaggio e del trasporto a discarica dei diversi materiali (legno, ferro e vari pannelli) si computa in 5 giorni lavorativi per due

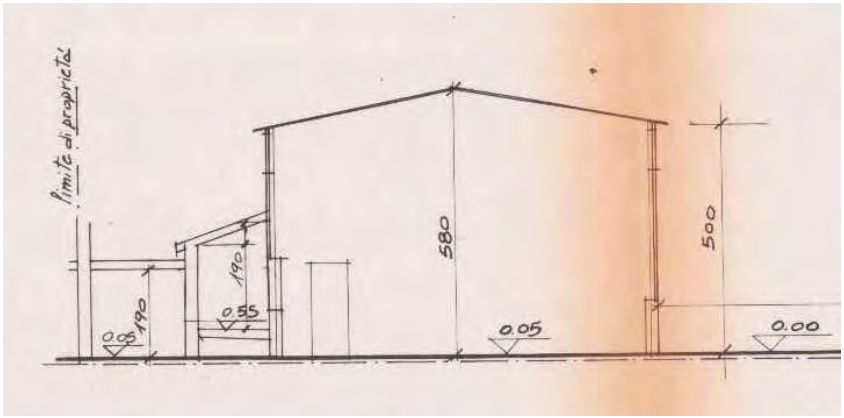


Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

operai, i quali dovranno smontare e accantonare i vari elementi, oltre al costo del trasporto e della condotta a discarica autorizzata del materiale accantonato, costo computato in euro 8.000,00. Quest'ultima valutazione è da decurtare dalla stima del capannone.
Totale decurtazioni da imputare alla stima del capannone euro 14.000,00.

*Pianta e sezione del capannone secondo il progetto depositato*






Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

L'unità immobiliare, distinta al foglio 75, particella 71, subalterno 3, è parte del complesso edilizio in Via Tenuta Piccirilli n. 71, edificato tra il 1970 ed il 1975 in assenza di autorizzazione edilizia, pertanto fu depositata dal Sig. ********** in data 16/09/1985, istanza di sanatoria con numero protocollo UCE 85/52110/Sot. 1 (relativa alla porzione immobiliare sub 3) al fine di ottenere il titolo abilitativo per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Magazzino per una superficie computata in mq 17,25 (cfr. documentazione di condono in allegato 10).
In data 04/12/2012 con protocollo 87111 è stato concesso il titolo in sanatoria n. 354909, per quanto realizzato abusivamente, secondo l'accatastamento depositato presso l'UCE con protocollo 81646.1/2007 (cfr. concessione edilizia in sanatoria in allegato n. 14), per destinazione d'uso Non Residenziale, per una superficie di mq 17,25, Categoria catastale C2, al foglio 75 particella 71 sub 3. Si precisa che la concessione è rilasciata ai soli fini della sanatoria edilizia, restando l'agibilità subordinata all'ottenimento del prescritto titolo; ad oggi non risulta presentata richiesta di agibilità.
Alla predetta istanza di sanatoria, il cui fascicolo è stato chiesto dalla scrivente all'Ufficio Condono Edilizio di Roma e pervenuto il 13/03/2025, sono allegati i seguenti documenti:
-Certificato catastale (visura);
-Collaudo statico;
-Concessione edilizia;
-domanda;
-elaborato grafico;
-perizia giurata (comune a tutti i sottonumeri);
-planimetria catastale;
-relazione tecnica;
-scheda urbanistica;
-tabella riepilogativa calcoli dei versamenti da effettuare;
-verbale di ricevimento di dichiarazione;
-versamenti effettuati.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, fatta eccezione per una imprecisione grafica che non include nella cantina il vano sotto scala e che si evidenzia nella planimetria catastale, sarebbe opportuno presentare una nuova planimetria catastale con motivo: esatta rappresentazione grafica, costo presumibile euro 600,00.

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

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.

L'unità immobiliare, distinta al foglio 75, particella 71, subalterno 4, è parte dell'edificio in Via Tenuta Piccirilli n. 71, edificato tra il 1970 ed il 1975 in assenza di autorizzazione edilizia, pertanto fu



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

depositata dal Sig. ********** in data 16/09/1985, istanza di sanatoria con numero protocollo UCE 85/52110/sot.2 (relativa alla porzione immobiliare sub 4) al fine di ottenere il titolo abilitativo per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale per mq utili 52,21 (cfr. allegato n. 11).
In data 04/12/2012 con protocollo 87122 è stata concessa la sanatoria n. 354910, per destinazione residenziale di mq utili 52,21, per quanto realizzato abusivamente, secondo l'accatastamento depositato presso l'UCE con protocollo 81646.1/2007 (cfr. concessione edilizia in sanatoria in allegato 14). Si precisa che la concessione è rilasciata ai soli fini della sanatoria edilizia che, ad oggi, non risulta presentata richiesta di agibilità.
Alla predetta istanza di sanatoria, il cui fascicolo è stato chiesto dalla scrivente all'Ufficio Condono Edilizio di Roma e pervenuto il 13/03/2025, sono allegati i seguenti documenti:
-Certificato catastale (visura);
-Collaudo statico;
-Concessione edilizia;
-domanda;
-elaborato grafico;
-perizia giurata (comune a tutti i sottonumeri);
-planimetria catastale;
-relazione tecnica;
-scheda urbanistica;
-tabella riepilogativa calcoli dei versamenti da effettuare;
-verbale di ricevimento di dichiarazione;
-versamenti effettuati.

### *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.

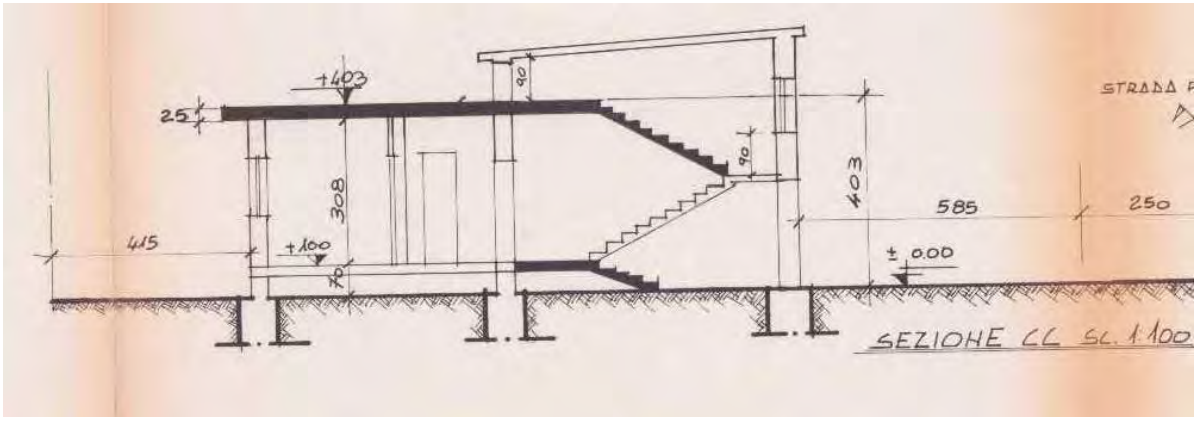
Come già descritto nel capitolo "corrispondenza catastale" lo stato dei luoghi non corrisponde all'attuale consistenza catastale dell'abitazione e al progetto presentato presso l'Ufficio Condono Edilizio, progetto che ha poi condotto al rilascio della concessione in sanatoria per una superficie utile di mq 52,21 (superficie commerciale mq 68,00), infatti il sopralluogo ha evidenziato che due pareti della cucina sono state demolite per creare un unico ambiente soggiorno pranzo, con angolo cottura e la zona notte dell'abitazione è stata ampliata accorpando due vani: una camera e un disimpegno, che erano parte dell'adiacente abitazione, distinta dall'interno 2. (cfr. planimetrie di seguito inserite).
La scrivente ritiene che sia da ripristinare la situazione antecedente, quindi, per ricondurre l'abitazione interno 1, in Via Tenuta Piccirilli 71, alla regolarità edilizia, secondo il progetto depositato e la planimetria catastale, è da presentare, presso il competente municipio XV, una CILA in sanatoria (comunicazione d'inizio lavori asseverata) con richiesta di ripristino dei luoghi -restituzione della camera e del disimpegno all'appartamento interno 1-, sanando contestualmente le demolizione delle due pareti della cucina, per la creazione dell'angolo cottura nella zona soggiorno-pranzo e la realizzazione del caminetto.
Si annota infine che nell'area di corte posteriore è posto in opera un forno con camino, probabilmente a servizio di entrambe le abitazioni dell'edificio, che necessita di autorizzazione edilizia.
La predetta pratica amministrativa-edilizia di sanatoria, ha un costo previsto approssimativamente in euro 5.500,00, di cui 4.000,00 dovute alla presentazione della CILA in sanatoria e 1.500,00 per il ripristino della situazione come da progetto e secondo le planimetrie catastali.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

Totale dei costi da detrarre dal valore di stima dell'abitazione euro 5.500,00.

*Sezione estratta dal progetto del fabbricato*




## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

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.

L'unità immobiliare, distinta al foglio 75, particella 71, subalterno 5, è parte dell'edificio in Via Tenuta Piccirilli n. 71, edificato tra il 1970 ed il 1975 in assenza di autorizzazione edilizia, pertanto fu depositata dal Sig. ********** in data 16/09/1985, istanza di sanatoria con numero protocollo UCE 85/52110/3 (relativa alla porzione immobiliare sub 5) al fine di ottenere il titolo abilitativo per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale (cfr. allegato n.12).
In data 04/12/2012 con protocollo 87124 è stata concessa la sanatoria n. 354911, per quanto realizzato abusivamente, secondo l'accatastamento depositato presso l'UCE con protocollo 81646.1/2007 (cfr. concessione edilizia in sanatoria in allegato n. 14), per destinazione residenziale di mq utili 118,05 e non residenziale di mq. 28,79, categoria catastale A2; abitazione di tipo civile al foglio 75 particella 71 sub 5. Si precisa che la concessione è rilasciata ai soli fini della per la citata sanatoria



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

edilizia, ad oggi, non risulta presentata richiesta di agibilità.
Alla predetta istanza di sanatoria, il cui fascicolo è stato chiesto dalla scrivente all'Ufficio Condono Edilizio di Roma e pervenuto il 13/03/2025, sono allegati i seguenti documenti:
-Certificato catastale (visura);
-Collaudo statico;
-Concessione edilizia;
-domanda;
-elaborato grafico;
-perizia giurata (comune a tutti i sottonumeri);
-planimetria catastale;
-relazione tecnica;
-scheda urbanistica;
-tabella riepilogativa calcoli dei versamenti da effettuare;
-verbale di ricevimento di dichiarazione;
-versamenti effettuati.

### *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.

Come già descritto nel capitolo "corrispondenza catastale" lo stato dei luoghi non corrisponde all'attuale consistenza catastale dell'abitazione e al progetto presentato presso l'Ufficio Condono Edilizio, progetto che ha poi condotto al rilascio della concessione in sanatoria per una superficie residenziale di mq utili 118,05 e non residenziale di mq. 28,79, infatti il sopralluogo ha evidenziato che due vani dell'originaria abitazione sono stati frazionati ed accorpati all'abitazione adiacente interno 1. (cfr. planimetrie di seguito inserite).
La scrivente ritiene che per ripristinare la regolarità edilizia e amministrativa dell'abitazione, come attestata dalla concessione edilizia in sanatoria, sia da presentare una CILA di ripristino (comunicazione inizio lavori asseverata di ripristino), ristabilendo il passaggio tra l'ingresso ed il disimpegno, gli oneri dovuti alla presentazione dell CILA di ripristino sono già stati computati per l'interno 1, pertanto non vengono addebitati per l'interno 2, la scrivente computa invece in euro 2.000,00 i lavori necessari per la messa in opera della porta tra ingresso e disimpegno e per il ripristino delle pareti interessate.
Si annota infine che nell'area di corte posteriore è posto in opera un forno con camino, probabilmente a servizio di entrambe le abitazioni dell'edificio che necessita di autorizzazione edilizia.
Inoltre, studiato attentamente il progetto depositato presso l'ufficio Condono Edilizio e confrontato con lo stato dei luoghi si osserva che il vanno scala è più alto di quanto assentito e la falda della copertura ha pendenza rovesciata, infatti essa è più bassa verso l'ingresso dell'edificio e sale verso il retro della casa. Nel progetto l'imposta della falda, in corrispondenza dell'ingresso, è quotata a m. 4,93, attualmente è a m. 5,40, e sale verso il retro del fabbricato.
Quindi si dovrà sanare la descritta difformità, riassumibile nella modifica alla sagoma dell'edificio con innalzamento del colmo e variazione della pendenza della medesima falda, ai sensi della legge 105/2024, verificando se le dette modifiche, considerata la zona di P.R.G. ed i vincoli esistenti, siano soggette a particolari condizioni. Il costo presumibile della richiesta di condono e pratiche amministrative da presentare si indica presumibilmente in euro 12.000,00.
Totale delle opere di ripristino e a sanatoria in detrazione sul valore di stima euro 14.000,00.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Il bene non è gestito in condominio e non si ha notizia di oneri derivanti da spese comuni.

### **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Il bene non è gestito in condominio e non si ha notizia di oneri derivanti da spese comuni.

### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Il villino non è gestito in condominio e non si ha notizia di oneri derivanti da spese comuni.

### **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Il villino non è gestito in condominio e non si ha notizia di oneri derivanti da spese comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra
  La porzione immobiliare è un capannone, catastalmente individuato come autorimessa per veicoli collocato, nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un capannone, catastalmente individuato come "autorimessa per veicoli industriali", categoria C6 (rimessa o autorimessa per veicoli), chiuso su tre lati da muretti in tufo alti circa un metro, con soprastante struttura in ferro su cui sono montati pannelli di lamiera grecata e coperto con lamiera ondulata sostenuta da capriate in acciaio. L'ingresso all'area di manovra del piazzale e alla rimessa avviene da Via tenuta Piccirilli civico 71/A, tramite un cancello in ferro, carrabile, a doppia anta non meccanizzato; si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

e fare manovra e la restante area scoperta su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e alla rimessa, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. Si annota che la porzione di strada su cui insistono i civici 71 e 71/A non ha sbocco e termina alcune decine di metri dopo aver oltrepassato un secondo ampio cancello carrabile ad anta unica; questo secondo cancello consente l'accesso all'area retrostante la rimessa, nel predetto spiazzo, sterrato e invaso da cespugli, sono realizzate tre vecchie tettoie in lamiera, di cui due addossate al capannone, inoltre abusive e in condizioni di fatiscenza; manufatti ingombri di vari materiali da discarica (cfr. fotografie di seguito inserite).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6Valore di stima del bene: € 10.700,00
La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in particolare riguardante la commercializzazione di ampie strutture artigianali quali i capannoni o autorimesse per piccole strutture artigianali, infatti la zona è individuata dal piano regolatore in Agro Romano - Aree agricole e la maggior parte delle costruzioni sono costituite da edifici residenziali edificati abusivamente o piccole strutture dedicate ad attività agricole, successivamente sanate.
Si annota che Via Tenuta Piccirilli è strada ancora sterrata, sulla destra di Via Tiberina, non distante dal raccordo anulare e da Prima Porta, ma certamente non di facile transito, tanto che (via Tenuta Piccirilli) in alcuni tratti non consente il passaggio di due automezzi affiancati, inoltre la strada su cui affaccia il capannone è chiusa, quindi non consente il transito di grossi automezzi e tutte le manovre devono essere compiute all'interno della corte di pertinenza del complesso edilizio staggito.
La scrivente ha verificato le offerte di vendita di immobili di pari caratteristiche in zona, accertando che non si riscontrano offerte per tale tipologia di immobili, quindi si sono consultati i listini immobiliari OMI riscontrando che non esistono dati per tale categoria di locali commerciali artigianali, mentre il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma per la zona di Prima Porta e per "Locali Commerciali Artigianali in II Fascia (di qualità inferiore alla media di zona)" pubblica per il 2 semestre 2024, pubblica un costo unitario di euro/mq 1.500,00, per capannoni con area di pertinenza annessa o piazzale per carico e scarico merci e in normale stato d'uso.
Tenendo presente la situazione descritta relativamente alla percorribilità di Via Tenuta Piccirilli, e annotando che il capannone (catastalmente individuato come autorimessa per ricovero veicoli industriali) è vetusto (risalente agli anni 70) in stato scadente, aperto su un lato e con elementi di finitura prevalentemente in lamiera, si ritiene di applicare un coefficiente di vetustà del 60%, ed un coefficiente riduttivo per il carente stato di manutenzione del 15% e del 15 % per la mancanza di allaccio alla rete idrica e fogniaria. .
Quindi mq 1.500,00 x 0,40 x 0,85 x 0,85 = euro/mq 440,00
Valore di stima: Sup. Commerciale Mq 129,00 x euro/mq 440,00 = euro 56.800,00 (approssimato per eccesso)
Al valore di stima come sopra esposto sono da detrarre i seguenti costi già descritti e determinati nel capitolo regolarità edilizia e dovuti a:
Pratiche amministrative per la messa in regola del modulo prefabbricato, posto all'interno del capannone: euro 6.000,00;
Demolizione delle tettoie abusive e trasporto a pubblica discarica dei materiali di risulta: euro 8.000,00.
Pertanto il valore finale dell'intera proprietà del capannone è dato da euro 56.800,00 - euro 14.000,00 = euro 42.800,00
Il valore della quota in vendita del Bene N. 1, pari al 25% è, di euro 10.700,00.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra
  La porzione immobiliare è un locale deposito, collocato nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un locale deposito, catastalmente individuato come C2 (magazzini e locali deposito) con superficie commerciale di mq 23, parzialmente interrato posto al di sotto di un terrazzo che costituisce pertinenza dell'abitazione interno 2 subalterno 5, facente parte dell'edificio residenziale, ad un piano, composto dalle due abitazioni staggite. Il locale è accessibile dal cancello individuato dal civico 71 di Via Tenuta Piccirilli, ha infatti ingresso autonomo da detto cancello dove, sulla sinistra, si segue la corte pavimentata che conduce direttamente al magazzino utilizzato come cantina. Si precisa che l'area su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è comune al magazzino, alle due abitazioni e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2Valore di stima del bene: € 1.575,00
  La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in quanto la zona è individuata dal Piano Regolatore Generale in Agro Romano - Aree agricole, inoltre l'edificazione è puntuale, nella maggior parte abusiva successivamente sanata. La via, ancora sterrata, è sulla destra di Via Tiberina e le prime case sono infatti edificate in prossimità dell'arteria stradale, con villini isolati a due o tre piani e capannoni per depositi o attività sportive, invece, approssimandosi al fiume Tevere, le costruzioni sono sia a destra che a sinistra.
  Il magazzino è parte del complesso edilizio composto da abitazioni e capannone ed il locale è a servizio del fabbricato residenziale, pertanto la scrivente ritiene di valutare la porzione immobiliare come superficie accessoria e, presumibilmente, pertinenza dell'abitazione interno 2, prendendo a base della stima il valore unitario del metro quadrato stabilito per le abitazioni e determinato in euro/mq 1.000,00, per calcolarne infine il 30%, percentuale che rappresenta la stima unitaria del metro quadrato del locale magazzino.
  Quindi euro/mq 1.000,00 x 30% = euro/mq 300,00
  Valore di stima dell'intero del magazzino, Bene N. 2 Mq 23,00 (superficie commerciale del locale) x euro/mq 300,00 = euro 6.900,00
  Valore complessivo del bene euro 6.900,00, da cui detrarre il costo della presentazione di nuova planimetria catastale computato in euro 600,00.
  Valore finale dell'intero della quota, euro 6.900,00 - euro 600,00 = euro 6.300,00
  Valore complessivo euro 6.300,00.
  Valore della quota posta in vendita del Bene N 2, pari al 25%: euro 1.575,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra
  La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura ed era priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 1, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra -rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano coperto a tetto in cui sono realizzate due abitazioni distinte dall'interno 1 e interno 2. L'appartamento individuato dall'interno 1 -subalterno 4- ha ingresso sia dal cancello pedonale distinto dal civico 71, che dal cancello carrabile distinto dal civico 71/A, detto ingresso è comune all'autorimessa per veicoli industriali che si apre sull'ampia corte prospiciente. L'abitazione è catastalmente composta da 3,5 vani: pianerottolo esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. All'atto del sopralluogo si è riscontrato avere una maggior consistenza, perché erano stati accorpati alla casa due ambienti -un disimpegno ed una camera- i quali erano parte originariamente del confinante interno 2. L'abitazione, pertanto, è attualmente composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a corte comune di pertinenza. L'appartamento ha ingresso autonomo dalla corte comune agli immobili staggiti, l'accesso nella corte e all'abitazione avviene tramite il cancello pedonale e dal cancello carrabile, su questo lato la via non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2Valore di stima del bene: € 15.875,00
La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in quanto la zona individuata dal Piano Regolatore Generale di Roma in Agro Romano - Aree agricole, ha edificazione puntuale, nella maggior parte abusiva successivamente sanata. La via, ancora sterrata, è sulla destra di Via Tiberina e le prime case sono infatti edificate in prossimità dell'arteria stradale, con villini isolati a due o tre piani e capannoni per depositi o attività sportive, invece, approssimandosi al fiume Tevere, le costruzioni sono sia a destra che a sinistra. La verifica dei valori immobiliari di zona è stata eseguita con riferimento alle vendite di immobili tra Prima Porta e via Tiberina individuando, oltre a Via Tenuta Piccirilli, le strade di Via Cantalice, Via Ruggero da Celano, Via dei Colle di Tora e, nella stima, si sono tenute presenti le caratteristiche estrinseche, rappresentate dalla lontananza dei servizi di trasporto, dallo stato della via, non ancora asfaltata, unite alle peculiarità intrinseche, determinate dalle caratteristiche dell'abitazione, come descritta, tenendo altresì presente la semplicità costruttiva del fabbricato, sorto abusivamente e poi condonato.
Le ricerche di mercato per la zona compresa tra Prima Porta (Via Cantalice) e Borgo S. Isidoro (Via Toffia) hanno evidenziato la carenza di immobili offerti in vendita inoltre poco confrontabili con l'abitazione staggita, infatti si sono rintracciati solo due immobili in vendita il primo di mq 85 al quinto piano del fabbricato, ed il secondo di mq 140 posto al secondo piano, dalle informazioni prese in agenzia si ricava che il prezzo medio delle vendite è di euro/mq 1.200,00 per immobili collocabili nella fascia media del mercato immobiliare.
Le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, secondo semestre 2024, per la zona di Via Tiberina Malborghetto, si attestano in euro/mq 1.545,00 per abitazioni di fascia media, quale si deve ritenere la casa bifamiliare di Via Tenuta Piccirilli 71 di cui è parte l'abitazione interno 2,



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

le valutazioni pubblicate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il secondo semestre 2024, per la zona TIBERINA-MALBORGHETTO e per Abitazioni civili, in normale stato d'uso, espongono un valore medio di euro/mq 1.425,00.
Mediando i tre valori sopraesposti (euro 1.200,00+ euro 1.545,00 +euro 1.425,00) si ha una quotazione di euro/mq 1.390,00.
Considerate le caratteristiche dell'abitazione descritta, che è parte di un fabbricato bifamiliare ad un piano, risalente al 1975, si ritiene di applicare i coefficienti correttivi di seguito individuati:
coefficiente di riduzione per assenza di fornitura di acqua da condotta idrica comunale: coefficiente 0,90,
coefficiente di riduzione per assenza di collegamento a fognatura comunale: coefficiente 0,90
coefficiente di riduzione per vetustà del fabbricato: coefficiente 0,85
Coefficiente complessivo di riduzione 0,90x0,90x0,85 = 0,6885
Calcolo del valore unitario del metro quadrato 1.390,00 x 0,6885 = euro/mq 1.000,00 approssimato per eccesso.
Valore di stima dell'intera quota 100%:
Superficie commerciale Mq 69,00 x euro/mq 1.000,00 = euro 69.000,00

Stima del valore del 100% della proprietà euro 69.000,00 da cui detrarre gli oneri computati per la CILA in sanatoria e ripristini: euro 69.000,00 - euro 5.500,00 = euro 63.500,00
Valore complessivo di stima dell'abitazione interno 1 Bene n. 3 come sopra determinato 63.500,00.
Valore della quota di vendita del Bene N 3, pari al 25% della stima = euro 15.875,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra
  La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura e priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 2, distinta dal subalterno 5, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra, rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano, coperto a tetto, in cui sono realizzate due abitazioni distinte rispettivamente dall'interno 2 e dall'interno 1. L'appartamento individuato dall'interno 2 - subalterno 5- ha ingresso dal cancello pedonale indicato dal civico 71, da questo si accede nel vano scala e al pianerottolo su cui frontalmente si apre il portoncino della casa. All'esterno, proseguendo su via Tenuta Piccirilli esiste un secondo cancello carrabile, distinto dal civico 71/A, che introduce alla corte comune, in cui è possibile parcheggiare e ai fabbricati ivi insistenti: autorimessa per veicoli industriali, che prospetta l'ampia corte oltre alla centrale termica e al ripostiglio. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. L'abitazione ha una consistenza catastale di 6,5 vani: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, camera, disimpegno e camera, all'atto del sopralluogo si è riscontrato essere di minore consistenza, perché erano stati frazionati due ambienti -un disimpegno ed una camera- attualmente accorpati al confinante interno 1. L'abitazione attualmente è così composta: ingresso, tre camere, bagno, cucina, terrazzi esterni, oltre a corte comune. La porzione di strada su cui insistono il cancello pedonale ed il cancello carrabile non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2Valore di stima del bene: € 29.150,00
La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in quanto la zona individua dal piano regolatore regionale in Agro Romano - Aree agricole, ha edificazione puntuale, nella maggior parte abusiva successivamente sanata. La via, ancora sterrata, è sulla destra di Via Tiberina e le prime case sono infatti edificate in prossimità dell'arteria stradale, con villini isolati a due o tre piani e capannoni per depositi o attività sportive, invece, approssimandosi al fiume Tevere, le costruzioni sono sia a destra che a sinistra. La verifica dei valori immobiliari di zona è stata eseguita con riferimento alle vendite di immobili tra Prima Porta e via Tiberina individuando, oltre a Via Tenuta Piccirilli, le strade di Via Cantalice, Via Ruggero da Celano, Via dei Colle di Tora, e nella stima si sono tenute presenti le caratteristiche estrinseche, rappresentate dalla lontananza dei servizi di trasporto, dallo stato della via, non ancora asfaltata, unite alle peculiarità intrinseche, determinate dalle caratteristiche dell'abitazione, come descritta, tenendo altresì presente la semplicità costruttiva del fabbricato, sorto abusivamente e poi condonato.
Le ricerche di mercato per la zona compresa tra Prima Porta (Via Cantalice) e Borgo S. Isidoro (Via Toffia) ha evidenziato la carenza di immobili offerti in vendita inoltre poco confrontabili con l'abitazione staggita, infatti si sono rintracciati solo due immobili in vendita il primo di mq 85 al quinto piano del fabbricato, ed il secondo di mq 140 posto al secondo piano, e dalle informazioni prese in agenzia si ricava che il prezzo medio delle vendite è di euro/mq 1.200,00 per immobili collocabili nella fascia media del mercato immobiliare.
Le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, secondo semestre 2024, per la zona di Via Tiberina Malborghetto, si attestano in euro/mq 1.545,00 per abitazioni di fascia media, quale si deve ritenere la casa bifamiliare di Via Tenuta Piccirilli 71 di cui è parte l'abitazione interno 2, le valutazioni pubblicate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il secondo semestre 2024, per la zona TIBERINA-MALBORGHETTO e per Abitazioni civili, in normale stato d'uso, espongono un valore medio di euro/mq 1.425,00.
Mediando i tre valori sopraesposti (euro 1.200,00+ euro 1.545,00 +euro 1.425,00) si ha una quotazione di euro/mq 1.390,00.
Considerate le caratteristiche dell'abitazione descritta, che è parte di un fabbricato bifamiliare ad un piano, risalente al 1975, si ritiene di applicare i coefficienti correttivi di seguito individuati:
coefficiente di riduzione per assenza di fornitura di acqua da condotta idrica comunale: coefficiente 0,90,
coefficiente di riduzione per assenza di collegamento a fognatura comunale: coefficiente 0,90
coefficiente di riduzione per vetustà delle finiture del fabbricato: coefficiente 0,85
Coefficiente complessivo di riduzione 0,90x0,90x0,85 = 0,6885
Calcolo del valore unitario del metro quadrato 1.390,00 x 0,6885 = euro/mq 1.000,00 approssimato per eccesso.
Valore di stima dell'intera quota 100%:



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Superficie commerciale Appartamento interno 2 Bene N. 4, Mq. 130,60 x euro/mq 1.000,00 = euro 130.600,00
Stima del valore del 100% della proprietà euro 130.600,00 da cui detrarre gli oneri computati per il condono e ripristino delle murature, come descritte nel capitolo regolarità edilizia, pari a (euro 2.000,00+12.000,00) euro 14.000,00
Valore complessivo di stima dell'interno 2 Bene N. 4, come sopra determinato 116.600,00.
Valore della quota posta in vendita del Bene N 4 pari al 25% della stima = euro 29.150,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Capannone Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra | 129,00 mq | 332,00 €/mq | **€ 42.800,00** | 25,00% | € 10.700,00 |
| **Bene N° 2** - Magazzino Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra | 23,00 mq | 274,00 €/mq | **€ 6.300,00** | 25,00% | € 1.575,00 |
| **Bene N° 3** - Appartamento Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra | 69,00 mq | 920,00 €/mq | **€ 63.500,00** | 25,00% | **€ 15.875,00** |
| **Bene N° 4** - Appartamento Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra | 130,60 mq | 893,00 €/mq | **€ 116.600,00** | 25,00% | **€ 29.150,00** |
| | | | | **Valore di stima del 25% dell'intero:** | **€ 57.300,00** |

Valore di stima: dell'intera quota: € 229.200,00

Valore di stima del 25% dell'intero: € 57.300,00

Si precisa infine che i deprezzamenti determinati e descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" e ripresi nel capitolo "Stima", sono stati applicati ad ogni singolo Bene, secondo la tipologia dello stesso ed il tipo di decurtazione operata, i deprezzamenti di seguito adottati per la stima finale riguardano l'intero compendio staggito.

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica relativi alla messa in opera di forno su area comune retrostante le due abitazioni | 2000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 7,00 | % |

***Valore finale di stima del 25% dell'intero:*** **€ 51.300,00**



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

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 02/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

ALLEGATI
Il verbale del sopralluogo svolto il 03/10/2024 in possesso del custode delegato Avvocato Raffaele Bava che provvederà al deposito.
1) Fotografie delle unità immobiliari al Foglio 75 particella 71 sub 2- C6, sub 3-C2, sub 4 -A2, sub 5.

2) Visura Storica delle unità immobiliari al Foglio 75 particella 71 sub 2- C6, sub 3-C2, sub 4 -A2, sub 5 -A2, piano terra catastale.

3) Estratto di mappa del Foglio 75 particella 71, elaborato planimetrico del 28/06/1985 riferimento tipo mappale N. 19624 del 30/03/1985.

4) Planimetrie catastali delle unità immobiliari sub 2-C6, sub 3-C2, sub 4-A2, sub 5-A2, data presentazione 28/06/1985.

5) Planimetrie dello stato attuale dei beni pignorati e planimetria da rilievo.

6) Nota di trascrizione di atto di compravendita del terreno di maggior consistenza, a rogito notaio Giuliani Laura rep. 906 del 30/10/1981 trascritto a Roma formalità N. 55002/1981.

7) Atto di divisione del terreno di maggior consistenza a rogito notaio Mattiangeli Alessandro del 26/04/1984 Rep. 9833 formalità 31567/1984.

8) Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Viglione Luigi Rep. 325 del 27/03/2013 formalità n. 24376/2013.

9) Richiesta di accesso agli atti Prot. QI 222207 del 12/11/2024 – Prot. 45205/SOT 0 - documentazione NON pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio

10) Richiesta di accesso agli atti Prot. QI 221924 del 12/11/2024 Prot. 52110/SOT 1 e documentazione pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio.

11) Richiesta di accesso agli atti Prot. QI 221954 del 12/11/2024 Prot. 52110/SOT 2 e documentazione pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio

12) Richiesta di accesso agli atti Prot. QI 222157 del 12/11/2024 Prot. 52110/SOT 3 e documentazione pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio.

13) Richiesta di accesso agli atti Prot. QI 222175 del 12/11/2024 Prot. 52110/SOT 4 e documentazione pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio.

14) Concessioni edilizie in sanatoria n. 354909/2012 Sot. 1, n. 354910/2012 Sot. 2, n. 354911/2012 Sot. 3, n. 354989/2012 Sot. 4.

15) Ispezioni ipotecarie per nominativo e per particella catastale.

16) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra
  La porzione immobiliare è un capannone, catastalmente individuato come autorimessa per veicoli collocato, nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un capannone, catastalmente individuato come "autorimessa per veicoli industriali", categoria C6 (rimessa o autorimessa per veicoli), chiuso su tre lati da muretti in tufo alti circa un metro, con soprastante struttura in ferro su cui sono montati pannelli di lamiera grecata e coperto con lamiera ondulata sostenuta da capriate in acciaio. L'ingresso all'area di manovra del piazzale e alla rimessa avviene da Via tenuta Piccirilli civico 71/A, tramite un cancello in ferro, carrabile, a doppia anta non meccanizzato; si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e alla rimessa, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. Si annota che la porzione di strada su cui insistono i civici 71 e 71/A non ha sbocco e termina alcune decine di metri dopo aver oltrepassato un secondo ampio cancello carrabile ad anta unica; questo secondo cancello consente l'accesso all'area retrostante la rimessa, nel predetto spiazzo, sterrato e invaso da cespugli, sono realizzate tre vecchie tettoie in lamiera, di cui due addossate al capannone, inoltre abusive e in condizioni di fatiscenza; manufatti ingombri di vari materiali da discarica (cfr. fotografie di seguito inserite). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68, Rete Ecologica nessuna prescrizione Carta per la qualità componente primaria A Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: -PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - del Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario -PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) PTPR TAVOLA C 24 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale -Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002- Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

(Carta dell'uso del suolo) Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra
  La porzione immobiliare è un locale deposito, collocato nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un locale deposito, catastalmente individuato come C2 (magazzini e locali deposito) con superficie commerciale di mq 23, parzialmente interrato posto al di sotto di un terrazzo che costituisce pertinenza dell'abitazione interno 2 subalterno 5, facente parte dell'edificio residenziale, ad un piano, composto dalle due abitazioni staggite. Il locale è accessibile dal cancello individuato dal civico 71 di Via Tenuta Piccirilli, ha infatti ingresso autonomo da detto cancello dove, sulla sinistra, si segue la corte pavimentata che conduce direttamente al magazzino utilizzato come cantina. Si precisa che l'area su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è comune al magazzino, alle due abitazioni e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
  Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68, Rete Ecologica nessuna prescrizione Carta per la qualità componente primaria A Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: -PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - del Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario -PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale -Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002- Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo) Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra
  La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie,



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura ed era priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 1, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra -rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano coperto a tetto in cui sono realizzate due abitazioni distinte dall'interno 1 e interno 2. L'appartamento individuato dall'interno 1 -subalterno 4- ha ingresso sia dal cancello pedonale distinto dal civico 71, che dal cancello carrabile distinto dal civico 71/A, detto ingresso è comune all'autorimessa per veicoli industriali che si apre sull'ampia corte prospiciente. L'abitazione è catastalmente composta da 3,5 vani: pianerottolo esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. All'atto del sopralluogo si è riscontrato avere una maggior consistenza, perché erano stati accorpati alla casa due ambienti -un disimpegno ed una camera- i quali erano parte originariamente del confinante interno 2. L'abitazione, pertanto, è attualmente composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a corte comune di pertinenza. L'appartamento ha ingresso autonomo dalla corte comune agli immobili staggiti, l'accesso nella corte e all'abitazione avviene tramite il cancello pedonale e dal cancello carrabile, su questo lato la via non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68, Rete Ecologica nessuna prescrizione Carta per la qualità componente primaria A Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: -PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - del Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario -PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del patrimonio culturale -Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002- Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo) Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra
La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura e priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 2, distinta dal subalterno 5, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra, rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano, coperto a tetto, in cui sono realizzate due abitazioni distinte rispettivamente dall'interno 2 e dall'interno 1. L'appartamento individuato dall'interno 2 - subalterno 5- ha ingresso dal cancello pedonale indicato dal civico 71, da questo si accede nel vano scala e al pianerottolo su cui frontalmente si apre il portoncino della casa. All'esterno, proseguendo su via Tenuta Piccirilli esiste un secondo cancello carrabile, distinto dal civico 71/A, che introduce alla corte comune, in cui è possibile parcheggiare e ai fabbricati ivi insistenti: autorimessa per veicoli industriali, che prospetta l'ampia corte oltre alla centrale termica e al ripostiglio. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. L'abitazione ha una consistenza catastale di 6,5 vani: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, camera, disimpegno e camera, all'atto del sopralluogo si è riscontrato essere di minore consistenza, perché erano stati frazionati due ambienti -un disimpegno ed una camera- attualmente accorpati al confinante interno 1. L'abitazione attualmente è così composta: ingresso, tre camere, bagno, cucina, terrazzi esterni, oltre a corte comune. La porzione di strada su cui insistono il cancello pedonale ed il cancello carrabile non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 75, con il numero di particella 71, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 lat: 42,019 - Long: 12,51 Componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole: Art.74, Art.68, Rete Ecologica nessuna prescrizione Carta per la qualità componente primaria A Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: -PTPR TAVOLA A 20_365 Sistemi e ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio Naturale - Paesaggio Insediativo - Paesaggio Naturale Agrario -PTPR TAVOLA B 20_365 - Beni paesaggistici -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico-Beni dichiarativi- let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR -Beni del



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

patrimonio culturale -Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002- Sistema dell'insediamento Contemporaneo – Tessuto urbano (Carta dell'uso del suolo) Piano Territoriale Paesaggistico Valle del Tevere 15/8 - Tavola TP b/4

***Prezzo base d'asta:*** **€ 51.300,00**



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 922/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.300,00

| Bene N° 1 - Capannone | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra | | |
| **Diritto reale:** | | **Quota** | |
| **Tipologia immobile:** | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 | **Superficie** | 129,00 mq |
| **Stato conservativo:** | L'autorimessa all'atto del sopralluogo, avvenuto il giorno 3 ottobre 2024 alla presenza del custode giudiziario, Avvocato Raffaele Bava, era in mediocre stato di manutenzione, evidenziandosi la struttura portante del tetto e dei ritti laterali priva della necessaria manutenzione e alquanto arrugginita, anche la pavimentazione aveva alcuni tratti delle campiture laterali usurate e prive della finitura superficiale, pertanto si rendeva evidente lo spolvero del sottostante getto di cemento. | | |
| **Descrizione:** | La porzione immobiliare è un capannone, catastalmente individuato come autorimessa per veicoli collocato, nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un capannone, catastalmente individuato come "autorimessa per veicoli industriali", categoria C6 (rimessa o autorimessa per veicoli), chiuso su tre lati da muretti in tufo alti circa un metro, con soprastante struttura in ferro su cui sono montati pannelli di lamiera grecata e coperto con lamiera ondulata sostenuta da capriate in acciaio. L'ingresso all'area di manovra del piazzale e alla rimessa avviene da Via tenuta Piccirilli civico 71/A, tramite un cancello in ferro, carrabile, a doppia anta non meccanizzato; si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e alla rimessa, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. Si annota che la porzione di strada su cui insistono i civici 71 e 71/A non ha sbocco e termina alcune decine di metri dopo aver oltrepassato un secondo ampio cancello carrabile ad anta unica; questo secondo cancello consente l'accesso all'area retrostante la rimessa, nel predetto spiazzo, sterrato e invaso da cespugli, sono realizzate tre vecchie tettoie in lamiera, di cui due addossate al capannone, inoltre abusive e in condizioni di fatiscenza; manufatti ingombri di vari materiali da discarica (cfr. fotografie di seguito inserite). | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |

| Bene N° 2 - Magazzino | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra | | |
| **Diritto reale:** | | **Quota** | |
| **Tipologia immobile:** | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2 | **Superficie** | 23,00 mq |



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

| | |
|---|---|
| **Stato conservativo:** | Il magazzino, utilizzato come cantina, è in stato d'uso mediocre, si evidenziano cadute dell'intonaco del soffitto e pareti rifinite semplicemente in cemento allo stato rustico. |
| **Descrizione:** | La porzione immobiliare è un locale deposito, collocato nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un locale deposito, catastalmente individuato come C2 (magazzini e locali deposito) con superficie commerciale di mq 23, parzialmente interrato posto al di sotto di un terrazzo che costituisce pertinenza dell'abitazione interno 2 subalterno 5, facente parte dell'edificio residenziale, ad un piano, composto dalle due abitazioni staggite. Il locale è accessibile dal cancello individuato dal civico 71 di Via Tenuta Piccirilli, ha infatti ingresso autonomo da detto cancello dove, sulla sinistra, si segue la corte pavimentata che conduce direttamente al magazzino utilizzato come cantina. Si precisa che l'area su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è comune al magazzino, alle due abitazioni e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI |
| **Stato di occupazione:** | Libero |

| **Bene N° 3 - Appartamento** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra | | |
| **Diritto reale:** | | **Quota** | |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 | **Superficie** | 69,00 mq |
| **Stato conservativo:** | La porzione immobiliare è in normale stato d'uso necessitando solo di opere di manutenzione ordinaria, fatta eccezione per le opere di ripristino da attuare per riportare l'abitazione allo stato descritto dalla planimetria catastale. I muri esterni, in corrispondenza della corte posteriore, mostrano tracce di umidità da risalita. La corte comune appare in stato di abbandono, ed una porzione di recinzione, retrostante e confinante verso i campi è inclinata col relativo muretto, segnalando un probabile cedimento dello stesso. | | |
| **Descrizione:** | La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura ed era priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 1, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra -rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano coperto a tetto in cui sono realizzate due abitazioni distinte dall'interno 1 e interno 2. L'appartamento individuato dall'interno 1 -subalterno 4- ha ingresso sia dal cancello pedonale distinto dal civico 71, che dal cancello carrabile distinto dal civico 71/A, detto ingresso è comune all'autorimessa per veicoli industriali che si apre sull'ampia corte prospiciente. L'abitazione è catastalmente composta da 3,5 vani: pianerottolo esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. All'atto del sopralluogo si è riscontrato avere una maggior consistenza, perché erano stati accorpati alla casa due ambienti -un disimpegno ed una camera- i quali erano parte originariamente del confinante interno 2. L'abitazione, pertanto, è attualmente composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a corte comune di pertinenza. L'appartamento ha ingresso autonomo dalla corte comune agli immobili staggiti, l'accesso nella corte e all'abitazione avviene tramite il cancello pedonale e dal cancello carrabile, su questo lato la via non ha | | |



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

| | |
|---|---|
| | uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI |
| **Stato di occupazione:** | Libero |

| **Bene N° 4 - Appartamento** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra | | |
| **Diritto reale:** | | **Quota** | |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 | **Superficie** | 130,60 mq |
| **Stato conservativo:** | La porzione immobiliare è abitabile e in normale stato d'uso, mentre i prospetti esterni necessitano di interventi di manutenzione per danni da umidità da risalita o distacchi parziali d'intonaco nelle parti alte soggette alle intemperie. La corte comune appare in stato di abbandono, ed una porzione di recinzione, retrostante e confinante verso i campi è inclinata col relativo muretto, segnalando un probabile cedimento dello stesso. | | |
| **Descrizione:** | La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura e priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 2, distinta dal subalterno 5, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra, rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano, coperto a tetto, in cui sono realizzate due abitazioni distinte rispettivamente dall'interno 2 e dall'interno 1. L'appartamento individuato dall'interno 2 -subalterno 5- ha ingresso dal cancello pedonale indicato dal civico 71, da questo si accede nel vano scala e al pianerottolo su cui frontalmente si apre il portoncino della casa. All'esterno, proseguendo su via Tenuta Piccirilli esiste un secondo cancello carrabile, distinto dal civico 71/A, che introduce alla corte comune, in cui è possibile parcheggiare e ai fabbricati ivi insistenti: autorimessa per veicoli industriali, che prospetta l'ampia corte oltre alla centrale termica e al ripostiglio. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. L'abitazione ha una consistenza catastale di 6,5 vani: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, camera, disimpegno e camera, all'atto del sopralluogo si è riscontrato essere di minore consistenza, perché erano stati frazionati due ambienti -un disimpegno ed una camera- attualmente accorpati al confinante interno 1. L'abitazione attualmente è così composta: ingresso, tre camere, bagno, cucina, terrazzi esterni, oltre a corte comune. La porzione di strada su cui insistono il cancello pedonale ed il cancello carrabile non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## **BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71/A, PIANO TERRA

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******,*******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D - Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di *******S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed
  elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## **BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, PIANO TERRA

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D- Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

*Trascrizioni*

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: *******S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n.*, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 1, PIANO TERRA

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Contro *******, *******, *******, *******, *******
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 620.000,00
Rogante: Luigi Viglione Roma
Data: 27/03/2013
N° repertorio: 325
N° raccolta: 183

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca  di Credito Cooperativo Roma  Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D- Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 28/08/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di *******S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D  -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ********** S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, **********S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D  -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, **********S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA**********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale:



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

## **BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TENUTA PICCIRILLI N. 71, INTERNO 2, PIANO TERRA

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessiona agaranzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Soci. Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D- Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in********** alla ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA**********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec:**********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla Via ********** n. *, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma**********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.



Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee