

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicoli Lamberto, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.  
promossa da

**TICINO SPV srl**  
Codice fiscale: 16030641001  
Partita IVA: 16030641001  
Via Piemonte, 38  
00187 - Roma (RM)

contro

**FFFFFFFFFFFF**  
Codice fiscale: FFFFFFFFFFFFFF  
FFFFFFFFFFFFF  
FFFFFFFFFFFFF  
FFFFFFFFFFFFF



## SOMMARIO

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                                        | 6  |
| Premessa .....                                                                                                                       | 6  |
| Descrizione .....                                                                                                                    | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra .....                   | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....              | 7  |
| Lotto Unico .....                                                                                                                    | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                         | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...                     | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....              | 7  |
| Titolarità .....                                                                                                                     | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...                     | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....              | 8  |
| Confini.....                                                                                                                         | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...                     | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....              | 9  |
| Consistenza.....                                                                                                                     | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra ...                     | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA.....              | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                                                      | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo.....  | 10 |



|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 10 |
| Dati Catastali                                                                                                                 | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 12 |
| Precisazioni                                                                                                                   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 12 |
| Patti                                                                                                                          | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 13 |
| Stato conservativo                                                                                                             | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 13 |
| Parti Comuni                                                                                                                   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici                                                                                            | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 14 |



|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti                                                                                         | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 15 |
| Stato di occupazione                                                                                                           | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 15 |
| Provenienze Ventennali                                                                                                         | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 17 |
| Formalità pregiudizievoli                                                                                                      | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 19 |
| Normativa urbanistica                                                                                                          | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                   | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA             | 20 |
| Regolarità edilizia                                                                                                            | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 20 |



|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                        | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA .....            | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                                                  | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                        | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA .....            | 22 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                                                       | 22 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                                                                                          | 24 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                                                         | 26 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                                            | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E. ....                                                                  | 27 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                                            | 27 |



## INCARICO

---

In data 09/12/2024, il sottoscritto Arch. Nicoli Lamberto, con studio in Via Ferdinando Galiani, 68 - 00100 - Roma (RM), email lamberto.nicoli2@gmail.com, PEC arch.l.nicoli@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\* Fax 0636303961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo (Coord. Geografiche: 41.88689, 12.67958)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.91631, 12,67958)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.88689, 12.67958)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

---

L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana.

Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.

E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C.Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

---

Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono

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



**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

---

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

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

---

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

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



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

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

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

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

Confinante con vano scale, con appartamento contraddistinto con numero interno 7 (sette) e con distacco su Via Bolotana.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**



Il posto auto n. 12 di mq.10, confina con posto auto n.11, con spazio di manovra e con distacco.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare confina con Via Dameta, Proprietà \*\*\*\*\*, Strada di accesso a villino C3.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 33,20 mq         | 41,42 mq         | 0,95         | 39,35 mq                 | 2,95 m  | 2     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 39,35 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 39,35 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è composta da una parte di superficie netta di mq.27,58 ed una terrazza coperta di mq.22,49 di cui mq.10,46 sono stati chiusi con vetrate che dovranno essere rimosse.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto                   | 10,00 mq         | 10,00 mq         | 0,33         | 3,30 mq                  | 0,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 3,30 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 3,30 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 22,80 mq         | 26,30 mq         | 0,95         | 24,98 mq                 | 2,80 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 24,98 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 24,98 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/09/2007 al 24/09/2025 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 2 vani<br>Superficie catastale 38 + 32 area scoperta mq<br>Piano 2 |

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà             | Dati catastali                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/07/2007 al 17/09/2007 | *****<br>*****<br>snc | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 10 mq<br>Superficie catastale 10 mq<br>Piano Terra |
| Dal 17/09/2007 al 26/09/2025 | *****                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.8, Cons. 10 mq<br>Superficie catastale 10 mq<br>Piano Terra |

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|



|                              |               |                                                                                                                                                        |
|------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 25/05/1971 al 15/02/2005 | ***** e ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 658, Part. 235 - 241, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria C1<br>Cl.7, Cons. 22 mq<br>Superficie catastale 30 mq<br>Piano Terra |
|------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |                          |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|--------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |                          |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e   | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1018   | 2690  | 512  | 6                   | A4         | 5      |              | 38 + 32 aree scoperte mq |         | 2     |          |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale a causa di una terrazza che risulta chiusa con vetrate; tali vetrate andranno rimosse per regolarizzare dal punto di vista edilizio urbanistico l'unità immobiliare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |                        |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |                        |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1018   | 2690  | 525  | 6                   | C6         | 8      | 10 mq        | 10 mq                  |         | Terra |          |

Corrispondenza catastale



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

I dati catastali del posto auto corrispondono allo stato attuale.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, 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 |
|                         | 658    | 241   | 1    | 6                   | C1        | 7      | 22 mq       | 30 mq                |         | Terra |          |

**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**



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

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

---

Non risulta ci siano contratti di locazioni in essere.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

l'unità immobiliare risulta data in locazione come regolare contratto d'affitto registrato all'agenzia delle Entrate.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

---

L'unità immobiliare, catastalmente è composta di n. 2 vani, con superficie catastale di mq. 38 ( escluse aree esterna di mq.32); in parte dell'area esterna (terrazza coperta) sono state posizionate delle vetrate che hanno formato un ambiente chiuso senza regolare pratica edilizio-urbanistica, pertanto abusivo per mq.10,40. Lo stato conservativo è mediocre.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

---

Lo stato conservativo risulta buono.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Lo Stato conservativo risulta buono.

## PARTI COMUNI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

Parti comuni : ingresso all'edificio e scale di accesso con pianerottoli.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

Le parti comuni sono essenzialmente gli spazi di manovra.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Il negozio, sito al piano terra ha accesso diretto dall'esterno e non ha parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

Non risultano servitù in essere.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche, ma in mediocri condizioni di manutenzione pur essendo agibile. Gli impianti sono in situazioni sufficienti ma non sono conformi alle norme della legge 37/2008, essendo l'immobile del 2007 e non avendo avuto manutenzioni a riguardo. L'impianto di riscaldamento prevede radiatori in termofusione di alluminio.

La terrazza coperta di mq.22,49 è stata chiusa con delle vetrate per una superficie di mq.10,40 per la quale non vi è alcuno strumento autorizzativo. L'altezza utile è di m.2,95, le murature esterne sono a cassetta e le interne in mattoni forati; gli infissi sono in legno ed in metallo nella terrazza coperta. Non vi è cantina o soffitta.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

Il posto auto scoperto è su area condominiale recintata e pavimentata in asfalto.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Fondazioni di tipo continue - Esposizione Nord Ovest- Altezza interna utile m.2,80 - Muratura in tufo in buono stato- un solo solaio di copertura in travetti e pignatte - pareti interne in laterizi intonacate e tinteggiate- pavimentazione interna in grès porcellanato effetto legno- infissi esterni in alluminio ed interni porte in legno tamburate- impianto elettrico in sfaldabile su corrugati- Non vi sono: Posto auto, soffitta o cantina, dotazioni condominiali.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

L'immobile è occupato dai Signori:

- \*\*\*\*\* (esecutato), nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* (figlio), nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* (figlio), nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* (convivente), nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Li posto auto scoperto è occupato dal Sig. \*\*\*\*\*.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/10/2024



- Scadenza contratto: 31/12/2030

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

L'immobile risulta dato in locazione alla Sig.ra# \*\*\*\*\* #con contratto con durata dal 01/01/2025 al 31/12/2030, regolarmente registrato il 26/10/2024 al n. 013886-serie 3T e codice identificativo TIR24T013886000BB Agenzia Entrate

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

Il contratto di locazione per una durata di 6 (sei) anni dal 01/01/2025 al 31/12/2030 con diritto di rinnovo per altri 6 (sei) anni è stato stipulato dalla Sig.ra #\*\*\*\*\*# in data 26/10/2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

| Periodo                      | Proprietà                                                                                             | Atti                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/09/2007 al 24/09/2025 | ***** , nato a ***** il ***** , proprietario con diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***** | ATTO DI COMPRAVENDITA                      |            |               |             |
|                              |                                                                                                       | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                       | NOTAIO ANDREA FONTECCHIA in Albano Laziale | 17/09/2007 | 10919         | 8247        |
|                              |                                                                                                       | Trascrizione                               |            |               |             |
|                              |                                                                                                       | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                       | ALBANO LAZIALE                             | 20/09/2007 |               |             |
|                              |                                                                                                       | Registrazione                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                       | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                       | ROMA 1                                     |            |               |             |

La provenienza risulta dall'atto di acquisto, depositato, del 17.09.2007, Repertorio n.10919, Raccolta 8247, del Notaio Andrea Fontecchia, tra la società "\*\*\*\*\*" di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*" ed il Sig. \*\*\*\*\*.

I gravami risultano :



42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE  
A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30  
anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL  
a carico: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO  
12, PIANO TERRA**

| Periodo                      | Proprietà                                                                          | Atti                                            |            |               |             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/09/2007 al 26/09/2025 | ***** nato a **** il ***** ,<br>proprietario di 1/1<br>Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Atto di compravendita                           |            |               |             |
|                              |                                                                                    | Rogante                                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                    | Notaio Andrea Fontecchia in Albano Laziale (RM) | 17/09/2007 | 10919         | 8247        |
|                              |                                                                                    | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                              |                                                                                    | Presso                                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                    | Roma 1                                          | 17/09/2007 | -             | -           |
|                              |                                                                                    | Registrazione                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                    | Presso                                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                    |                                                 |            |               |             |

La provenienza risulta da:  
Atto Notaio Fontecchia Andrea di Albano Laziale del 17.09.2007 rep. 10.919/8247 trascritto il 20.09.2007 alla formalita' 73.434  
DA  
\*\*\*\*\* S.N.C.  
Atto Notaio Fontecchia Andrea di Albano Laziale del 31.10.2006 rep. 8821 , trascritto il 13.11.2006 alla formalita' 91.851  
DA  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* Coniugi in regime di comunione legale dei beni  
Atto autenticato dal dr. Antonio Ferdinandi , Coadiutore del Notaio Vincenzo Forleo di Roma del 15.06.1974 rep. 60.094 , trascritto il 05.07.1974 alla formalita' 32.244 ( terreno in Roma , distinto in catasto al foglio 1018 p.lla 1130),  
DA  
\*\*\*\*\* Societa' a Responsabilita' Limitata con sede in Roma ( NON VISURATA)

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -,  
INTERNO 1, PIANO TERRA**

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



|                              |                                                                                     |                              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/02/2005 al 24/09/2025 | ***** nato a ***** il ***** , diritto di proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Atto di Donazione            |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                     | Notaio Laura Gregori di roma | 15/02/2005 | 30430         |             |
|                              |                                                                                     | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                     | Roma 1                       | 09/03/2005 | 18976         |             |
|                              |                                                                                     | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                                                                                     | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                     |                              |            |               |             |
|                              |                                                                                     |                              |            |               |             |

La provenienza risulta da:  
Atto di donazione del Notaio Gregori Laura di Roma del 17.02.2005 rep. 30.430 , trascritto il 09.03.2005 alla formalita' 18.977  
DA  
\*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

Atto di divisione del Notaio Gregori Laura di Roma del 15.02.2005 rep. 30.426, trascritto il 09.03.2005 alla formalita' 18.976  
CON  
\*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

Dal 27.03.2024 non stata rintracciata la provenienza, comunicare se necessario approfondire al periodo precedente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

G R A V A M I dal 27.03.2024 :

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE  
A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30 anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL



a carico: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

**Oneri di cancellazione**

G R A V A M I dal 27.03.2024 :

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE  
A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30  
anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL  
a carico: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Oneri di cancellazione**

G R A V A M I dal 27.03.2024 :

42.386 DEL 20.09.2007 ISCRIZIONE  
A favore: Unicredit Banca per la Casa s.p.a con sede Milano a carico : \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Atto Notaio Fontecchia Andrea del 17.09.2007 rep. 10.920 mutuo: 140.000,00= durata 210.000,00= durata 30  
anni Immobili : 1 e 2 della premessa .

35.605 DEL 18.04.2024 TRASCRIZIONE A favore: TICINO SPV SRL  
a carico: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* Verbale di pignoramento del 27.03.2024 rep. 13.989

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**



L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale con destinazione a "Città da ristrutturare prevalentemente a residenziale".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come da atto di acquisto a firma del Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale (RM) del 17.09.2007, repertorio 10919, raccolta 8267, nell'art.6 risulta che "l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata un assenza di regolare concessione edilizia, ma che per tale abuso sono state rilasciate dal Comune di Roma in data 3 dicembre 1998, concessioni in sanatoria n.147563, n.147559, n.147560 e successiva D.I.A. per frazionamento n.69404 del 7 novembre 2006 integrata data 20 febbraio 2007, protocollo n.13637.

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

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA**

---



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Come da atto di acquisto a firma del Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale (RM) del 17.09.2007, repertorio 10919, raccolta 8267, nell'art.6 risulta che "l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata un assenza di regolare concessione edilizia, ma che per tale abuso sono state rilasciate dal Comune di Roma in data 3 dicembre 1998, concessioni in sanatoria n.147563, n.147559, n.147560 e successiva D.I.A. per frazionamento n.69404 del 7 novembre 2006 integrata data 20 febbraio 2007, protocollo n.13637.

#### ***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.

Il posto auto esterno non necessita di certificati e dichiarazioni di conformità di impianti in quanto non esistenti.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è inserita in un vasto complesso edilizio per il quale sono state rilasciate alla Soc.\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* varie Concessioni tutte datate 1960.

#### ***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 stato dei luoghi e planimetria catastale.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 793,26

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.936,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Attualmente, risultano scadute le rate n.1, 2, 3 e 4 del 2025 che unitamente ad un precedente saldo sono pari a €1.230,99 (dati forniti dal'amministratore del Condominio Sig. \*\*\*\*\*).

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BOLOTANA 55, EDIFICIO UNICO, INTERNO 12, PIANO TERRA

---

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

Non vi sono vincoli, ma solo gli oneri condominiali relativi.

**BENE N° 3** - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DAMETA, 39 A, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO 1, PIANO TERRA

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta alcun vincolo

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo  
L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana. Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole. E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C.Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4Valore di stima del bene: € 58.041,25  
Nella terrazza coperta risultano degli infissi che la chiudono formando una cubatura non sanabile, pertanto sarà necessario eliminare tali sfissi per ripristinare il regolare stato dei luoghi. Il valore di tale lavorazione è stato considerato nel valore unitario €/mq. utilizzato per la stima.
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra  
Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6Valore di stima del bene: € 5.610,00
- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA  
Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 241, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1Valore di stima del bene: € 28.727,00

| Identificativo corpo                                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo | 39,35 mq                 | 1.475,00 €/mq   | € 58.041,25        | 100,00%          | € 58.041,25 |



|                                                                                                                         |          |               |             |         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|-------------|---------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto<br>Roma (RM) - Via<br>Bolotana 55, edificio<br>unico, interno 12,<br>piano Terra          | 3,30 mq  | 1.700,00 €/mq | € 5.610,00  | 100,00% | € 5.610,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Negozio<br>Roma (RM) - VIA<br>DAMETA, 39 A,<br>edificio UNICO, scala -,<br>interno 1, piano<br>TERRA | 24,98 mq | 1.150,00 €/mq | € 28.727,00 | 100,00% | € 28.727,00 |
| Valore di stima:                                                                                                        |          |               |             |         | € 92.378,25 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 08/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nicoli Lamberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto 17/09/2007 (Aggiornamento al 17/09/2007)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Abitazione e Posto auto Via Bolotana 55 (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria VIA DAMETA 39/a (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Misure via Bolotana,55 Abitazione e posto auto (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Via DAMETA 39 a (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Abitazione Via Bolotana 55 Stato Attuale (Aggiornamento al 23/09/2025)



- ✓ N° 2 Foto - Foto abitazione e posto auto via Bolotana (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto Via Bolotana 55 e Via DAMETA 39 a (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ Altri allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo  
L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana. Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole. E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C. Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra  
Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole.
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA  
Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 241, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in una zona di Piano Regolatore Generale con destinazione a "Città da ristrutturare prevalentemente a residenziale".



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Roma (RM) - VIA BOLOTANA, 55 , edificio UNICO, scala UNICA, interno 8, piano secondo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Diritto reale:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      |          |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 512,<br>Zc. 6, Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Superficie | 39,35 mq |
| Stato conservativo:      | L'unità immobiliare, catastalmente è composta di n. 2 vani, con superficie catastale di mq. 38 ( escluse aree esterna di mq.32); in parte dell'area esterna (terrazza coperta) sono state posizionate delle vetrate che hanno formato un ambiente chiuso senza regolare pratica edilizio-urbanistica, pertanto abusivo per mq.10,40. Lo stato conservativo è mediocre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Descrizione:             | L'unità immobiliare si trova in un edificio sito in Via Bolotana, 55, del Municipio VI, Zona XIV Borghesiana, è situata al piano 2° contraddistinta con il numero interno 8 (otto) ed è composta di vani 2; confina con vano scale, con appartamento contraddistinto con il numero interno 7 (sette) e con distacco su via Bolotana. Risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. Foglio 1018, p.lla 2690, sub 512. Urbanisticamente è situata in una zona di Piano Regolatore Generale denominata: "Città della trasformazione-ambiti a pianificazione particolareggiata definita" ex zona O 85- Colle del Sole. E' servita da mezzi pubblici quali BUS (051, 508, 555, COTRAL, 045) e Metro C.Nella Zona è facile trovare parcheggio e l'unità immobiliare è fornita di posto auto scoperto nel parcheggio condominiale. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Stato di occupazione:    | L'immobile è occupato dai Signori: - ***** (esecutato), nato a ***** il *****; - ***** (figlio), nato a ***** il *****; - ***** (figlio), nato a ***** il *****; - ***** (convivente), nata a ***** il *****.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |          |

| Bene N° 2 - Posto auto  |                                                                                                              |            |         |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Ubicazione:             | Roma (RM) - Via Bolotana 55, edificio unico, interno 12, piano Terra                                         |            |         |
| Diritto reale:          |                                                                                                              | Quota      |         |
| Tipologia immobile:     | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 1018, Part. 2690, Sub. 525,<br>Zc. 6, Categoria C6 | Superficie | 3,30 mq |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo risulta buono.                                                                         |            |         |
| Descrizione:            | Posto auto in spazio comune recintato ed asfaltato distinto con n. 12. Stato di conservazione buono          |            |         |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                         |            |         |

| Bene N° 3 - Negozio |                                                                               |       |  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|--|
| Ubicazione:         | Roma (RM) - VIA DAMETA, 39 A, edificio UNICO, scala -, interno 1, piano TERRA |       |  |
| Diritto reale:      |                                                                               | Quota |  |



|                                |                                                                                                                                                                                              |                   |          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 658, Part. 241, Sub. 1, Zc. 6,<br>Categoria C1                                                                                        | <b>Superficie</b> | 24,98 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Lo Stato conservativo risulta buono.                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Immobile (Negozi e Botteghe) sito in Via Dameta, 39 A Roma, piano terra censito al N.C.E.U. AL FOGLIO 658, particelle graffate 235 sub 1 e 241, zona censuaria 6, cat. C/1, classe 7, mq.22. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                  |                   |          |

