
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA BIANCA MARIA FERRAMOSCA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1034/2022

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.
con sede legale in Desio (MB) Via Rovagnati 1
Codice fiscale 01181770155

contro

Nata il ***** a *****
Codice fiscale *****

Nato il ***** a *****
Codice fiscale *****

Nata il ***** a ***
Codice fiscale *****

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), e-mail salvatorfallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 18/07/2023 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 23/012024.

In data 22/07/2023 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 21/09/2023 eseguiva l'accesso all'immobile.



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Intera quota del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, Foglio 995, Particella 103, Sub. 116, Via Pietro Marchisio 147, piano 6, categoria A/2, vani 6,5
- Comune di Roma, Foglio 995. Particella 103, Sub. 242, Via Pietro Marchisio 143, piano S1, categoria C/2, 7 mq
- Comune di Roma, Foglio 995, Particella 103, Sub. 604, Via Pietro Marchisio 145/D, piano S1, categoria C/6, 12 mq

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritti di piena proprietà delle seguenti porzioni facenti parte del complesso edilizio in Roma, via Pietro Marchisio civici da 119 a 149, costituito da sette scale denominate "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e precisamente:
 - Bene N° 1 - Appartamento posto al piano sesto della scala F dell'Edificio 21, con accesso da via Pietro Marchisio n. 147 e da Viale Antonio Ciamarra n. 101, distinto con il numero interno 11, composto da Ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due bagni, due camere, ripostiglio, due balconi
 - Bene N° 2 - Cantina posto al piano primo sottostrada dell'Edificio 21, Blocco C, con accesso da via Pietro Marchisio n. 143, scala B, distinto con il numero 32
 - Bene N° 3 - Posto auto coperto posto al piano interrato, con accesso da via Pietro Marchisio n. 145/D, distinto con il numero F11

INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' EFFETTIVA

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
 - 1)***** nata a ***** il ***** *****
(1) Proprieta' 4/6
 - 2)***** nata a ***** il ***** ***** (1)
Proprieta' 1/6
 - 3)***** nato a ***** il ***** ***** (1)
Proprieta' 1/6



- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 1)***** nata a ***** il ***** *****
(1) Proprieta' 4/6
- 2)***** nata a ***** il ***** ***** (1)
Proprieta' 1/6
- 3)***** nato a***** il ***** ***** (1)
Proprieta' 1/6

- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604

- 1)***** nata a ***** il ***** *****
(1) Proprieta' 4/6
- 2)***** nata a ***** il ***** ***** (1)
Proprieta' 1/6
- 3)***** nato a ***** il ***** ***** (1)
Proprieta' 1/6

DATI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 150 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 143 mq, Euro 1.057,45, Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO n. 147 Scala F Interno 11 Piano 6
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 11, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale: 9 mq, Rendita Euro 38,32, Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO n. 143 Interno 32 Piano S1
- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale: 14 mq, Rendita Euro 56,40, Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO n. 145/D Interno F11 Piano S1
- Mappali terreni correlati (area di sedime del fabbricato)
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 995 Particella: 103, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 5425 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 11/02/2004



- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 995 Particella: 305, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 43 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 11/02/2004
- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 995 Particella: 306, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 76 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 11/02/2004
- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 995 Particella: 307, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 76 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 11/02/2004
- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 995 Particella: 308, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 76 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 11/02/2004

CONFINI

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - vano scala F, appartamento interno 12, distacco su viale Antonio Ciamarra, appartamenti interni 16 e 17 della scala G, distacco su via Pietro Marchisio, appartamento interno 18 della scala E, e salvo altri
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
 - cantine numeri 31 e 33, corridoio condominiale, salvo altri
- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604
 - posti auto numeri F10, F12 e G8, area di manovra, salvo altri

Confini dei mappali terreni correlati - Sezione C, Foglio: 995 Particelle: 103, 305, 306, 307, 308 (area di sedime del fabbricato):

- Nell'insieme, del Catasto terreni, Sezione A, Foglio 995: Via Pietro Marchisio, Via Ciamarra, particelle 97, 98, 310, 8632, X, 186, 187, 104, salvo altro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/01/2009 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 37 registrato in data 07/01/2010 - SUCCESSIONE : ***** Voltura n. 53622.1/2010 - Pratica n. RM0981946 in atti dal 25/08/2010
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2004 Pratica n. RM0710944 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67661.1/2004)



- Atto del 21/06/2004 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 19107 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44613.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004
 - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/09/2001 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 351 - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 44609.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - VARIAZIONE del 13/07/1983 in atti dal 11/01/1996 CLASSAMENTO (n. 47860.6/1983)
 - COSTITUZIONE del 13/07/1983 in atti dal 06/04/1995 ACCATASTAMENTO (n. 47860.900/1983) - comprende l'ultima planimetria catastale in atti
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/01/2009 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 37 registrato in data 07/01/2010 - SUCCESSIONE : ***** Voltura n. 53622.1/2010 - Pratica n. RM0981946 in atti dal 25/08/2010
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2004 Pratica n. RM0711115 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67787.1/2004)
 - Atto del 21/06/2004 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 19107 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44613.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004
 - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/09/2001 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 351 - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 44609.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - VARIAZIONE del 13/07/1983 in atti dal 11/01/1996 CLASSAMENTO (n. 47860.13/1983)
 - COSTITUZIONE del 13/07/1983 in atti dal 06/04/1995 ACCATASTAMENTO (n. 47860.900/1983) - comprende l'ultima planimetria catastale in atti



- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/01/2009 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 37 registrato in data 07/01/2010 - SUCCESSIONE : ***** Voltura n. 53622.1/2010 - Pratica n. RM0981946 in atti dal 25/08/2010
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2004 Pratica n. RM0711281 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67915.1/2004)
- Atto del 21/06/2004 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 19107 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44613.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 Pratica n. 164809 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9067.1/2002)
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/09/2001 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 351 - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 44609.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004
- VARIAZIONE del 10/01/2001 Pratica n. 32141 in atti dal 10/01/2001 FRAZION.AUTORIM. (n. 946.1/2001) - comprende l'ultima planimetria catastale in atti
- VARIAZIONE del 23/11/2000 Pratica n. 280903 in atti dal 23/11/2000 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA CORRETTA CONSISTENZA (n. 40171.1/2000)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Atto del 16/12/1983 Pubblico ufficiale NOTAIO FALCONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1990 - Voltura n. 9063.1/1984 - Pratica n. 267242 in atti dal 12/03/2001
- Atto del 16/12/1983 Pubblico ufficiale NOT.A.FALCONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1990 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 9063.1/1984 - Pratica n. 280903 in atti dal 23/11/2000
- VARIAZIONE del 13/07/1983 in atti dal 12/01/1996 47860 (n. 47860.14/1983)
- COSTITUZIONE del 13/07/1983 in atti dal 06/04/1995 ACCATASTAMENTO (n. 47860.900/1983)



- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 103 (area di sedime del fabbricato)
 - TIPO MAPPALE del 02/06/1983 Pratica n. RM0093330 in atti dal 11/02/2004 (n. 28419.1/1983)
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/06/1983 Pratica n. RM0093327 in atti dal 11/02/2004 TM 28419/1983 (n. 28419.1/1983)
 - FRAZIONAMENTO del 21/10/2002 Pratica n. 850607 in atti dal 21/10/2002 (n. 4999/A.1/1980)
 - Impianto meccanografico del 12/06/1979
 - Atto del 23/04/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4219 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione - Voltura n. 267982 in atti dal 28/07/1988
 - VERBALE del 22/02/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4005 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 118 n. 433 registrato in data 13/03/1979 - Voltura n. 267582 in atti dal 28/07/1988

- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 305 (area di sedime del fabbricato)
 - TIPO MAPPALE del 02/06/1983 Pratica n. RM0093330 in atti dal 11/02/2004 (n. 28419.1/1983)
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/06/1983 Pratica n. RM0093327 in atti dal 11/02/2004 TM 28419/1983 (n. 28419.1/1983)
 - FRAZIONAMENTO del 21/10/2002 Pratica n. 850607 in atti dal 21/10/2002 (n. 4999/A.1/1980)
 - Impianto meccanografico del 12/06/1979
 - Atto del 23/04/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4219 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione - Voltura n. 267982 in atti dal 28/07/1988
 - VERBALE del 22/02/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4005 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 118 n. 433 registrato in data 13/03/1979 - Voltura n. 267582 in atti dal 28/07/1988

- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 306 (area di sedime del fabbricato)
 - TIPO MAPPALE del 02/06/1983 Pratica n. RM0093330 in atti dal 11/02/2004 (n. 28419.1/1983)
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/06/1983 Pratica n. RM0093327 in atti dal 11/02/2004 TM 28419/1983 (n. 28419.1/1983)



- FRAZIONAMENTO del 21/10/2002 Pratica n. 850607 in atti dal 21/10/2002 (n. 4999/A.1/1980)
 - Impianto meccanografico del 12/06/1979
 - Atto del 23/04/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4219 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione - Voltura n. 267982 in atti dal 28/07/1988
 - VERBALE del 22/02/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4005 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 118 n. 433 registrato in data 13/03/1979 - Voltura n. 267582 in atti dal 28/07/1988
- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 307 (area di sedime del fabbricato)
- TIPO MAPPALE del 02/06/1983 Pratica n. RM0093330 in atti dal 11/02/2004 (n. 28419.1/1983)
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/06/1983 Pratica n. RM0093327 in atti dal 11/02/2004 TM 28419/1983 (n. 28419.1/1983)
 - FRAZIONAMENTO del 21/10/2002 Pratica n. 850607 in atti dal 21/10/2002 (n. 4999/A.1/1980)
 - Impianto meccanografico del 12/06/1979
 - Atto del 23/04/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4219 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione - Voltura n. 267982 in atti dal 28/07/1988
 - VERBALE del 22/02/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4005 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 118 n. 433 registrato in data 13/03/1979 - Voltura n. 267582 in atti dal 28/07/1988
- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 308 (area di sedime del fabbricato)
- TIPO MAPPALE del 02/06/1983 Pratica n. RM0093330 in atti dal 11/02/2004 (n. 28419.1/1983)
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 02/06/1983 Pratica n. RM0093327 in atti dal 11/02/2004 TM 28419/1983 (n. 28419.1/1983)
 - FRAZIONAMENTO del 21/10/2002 Pratica n. 850607 in atti dal 21/10/2002 (n. 4999/A.1/1980)
 - Impianto meccanografico del 12/06/1979
 - Atto del 23/04/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4219 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione - Voltura n. 267982 in atti dal 28/07/1988



- VERBALE del 22/02/1979 Pubblico ufficiale PASTORE G Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4005 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 118 n. 433 registrato in data 13/03/1979 - Voltura n. 267582 in atti dal 28/07/1988

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

– Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116

- Situazione degli intestati dal 21/06/2004

1)***** nata a ***** il *****

(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/01/2009

2)***** nato a ***** il ***** (1)

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/01/2009

- Situazione degli intestati dal 25/09/2001

1)***** SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRLsede in ROMA (RM) ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 21/06/2004

- Situazione degli intestati dal 13/07/1983

1)***** *****CON SEDE IN ***** VIA *****

EDIFICIO N **** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/09/2001

– Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242

- Situazione degli intestati dal 21/06/2004

1)*****nata a ***** il *****

(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/01/2009

2)***** nato a ***** il ***** (1)

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/01/2009

- Situazione degli intestati dal 25/09/2001

1)***** SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRLsede in * ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 21/06/2004

- Situazione degli intestati dal 13/07/1983

1)***** SOC.A.R.L.CON SEDE IN ***** VIA *****

*****N *** EDIFICIO N 21 (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/09/2001



– Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604

- Situazione degli intestati dal 21/06/2004

1)***** nata a ***** il ***** *****

(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/01/2009

2)***** nato a ***** il ***** ***** (1)

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/01/2009

- Situazione degli intestati dal 25/09/2001

1)***** SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRLsede in ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 21/06/2004

- Situazione degli intestati dal 10/01/2001

1) ISTITUTO NAZIONALE PER L ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO I.N.A.I.L.sede in ROMA (RM) 01165400589* (1) Proprieta' fino al 16/12/1983

- Situazione degli intestati dal 16/12/1983

1) ISTITUTO NAZIONALE PER L ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO I.N.A.I.L.sede in ROMA (RM) 01165400589* (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/09/2001

- Situazione degli intestati dal 16/12/1983

1) ISTITUTO NAZIONALE PER L ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO I.N.A.I.L.sede in ROMA (RM) 01165400589* (1) Proprieta' fino al 10/01/2001

- Situazione degli intestati dal 13/07/1983

1)***** SOC.A.R.L.CON SEDE IN **** VIA *****
N ** EDIFICIO N 21 fino al 16/12/1983

– Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 103 (area di sedime del fabbricato)

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/04/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

1)***** CON SEDE IN ***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

1)***** CON SEDE IN***** Da verificare fino al 23/04/1979



- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - 1) SOC ACCOM SEMPLICE*****
CON SEDE IN ***** Da verificare fino al 22/02/1979
- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 305 (area di sedime del fabbricato)
 - Situazione degli intestati dal 02/06/1983
 - 1) SRL***** CON SEDE IN ***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/04/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL***** CON SEDE IN ***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL*****CON SEDE IN *****Da verificare fino al 23/04/1979
 - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - 1) 1 SOC ACCOM SEMPLICE *****
CON SEDE IN *****Da verificare fino al 22/02/1979
- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 306 (area di sedime del fabbricato)
 - Situazione degli intestati dal 02/06/1983
 - 1) SRL***** CON SEDE IN***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/04/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL***** CON SEDE IN ROMA (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL***** CON SEDE IN ***** Da verificare fino al 23/04/1979
 - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - 1) SOC ACCOM SEMPLICE *****
CON SEDE IN *****Da verificare fino al 22/02/1979



- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 307 (area di sedime del fabbricato)
 - Situazione degli intestati dal 02/06/1983
 - 1) SRL ***** CON SEDE IN *****Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/04/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL *****CON SEDE IN ***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 2) SRL *****CON SEDE IN *****Da verificare fino al 23/04/1979
 - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - 1) SOC ACCOM SEMPLICE *****
CON SEDE IN ***** Da verificare fino al 22/02/1979

- Mappale terreno correlato - Sezione A, Foglio: 995 Particella: 308 (area di sedime del fabbricato)
 - Situazione degli intestati dal 02/06/1983
 - 1) SRL *****CON SEDE IN ***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/04/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL *****CON SEDE IN ***** (1) Proprieta' 1000/1000
fino al 02/06/1983
 - Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - 1) SRL *****CON SEDE IN ***** Da verificare fino al 23/04/1979
 - Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - 1) SOC ACCOM SEMPLICE *****
CON SEDE IN ***** Da verificare fino al 22/02/1979



DESCRIZIONE ¹

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono situate nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio VII, c.a.p. 00173.

Esse sono comprese in un più ampio fabbricato compreso fra Via Pietro Marchisio, Viale Antonio Ciamarra, Piazza Fabio Sabatini e Via Stefano Oberto.

I beni in vendita sono composti come segue:

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - Piano sesto della scala F dell'Edificio 21, con accesso da via Pietro Marchisio n. 147 e da Viale Antonio Ciamarra n. 101, distinto con il numero interno 11
 - Ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due bagni, due camere da letto, ripostiglio, due balconi
 - Lo stato dei luoghi non è conforme allo stato legittimo, a causa delle seguenti difformità:
 - Gli originari ingresso, soggiorno e cucina sono stati uniti fra loro mediante demolizione dei tramezzi divisorii
 - Nell'originario soggiorno catastale sono stati demoliti il parapetto della finestra ed il pilastrino in muratura di separazione con la porta finestra dalla finestra, ricavando, in tal modo, un'unica porta finestra, con conseguente modifica del prospetto
 - La camera posta all'angolo nord-ovest catastale è stata ampliata mediante incorporazione del ripostiglio adiacente
 - Nella camera posta all'angolo nord-est catastale è stato ricavato un ripostiglio adibito a cabina-armadio
 - Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per tali difformità.
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
 - Piano primo sottostrada dell'Edificio 21, Blocco C, con accesso da via Pietro Marchisio n. 143, scala B, distinto con il numero 32
 - Lato minore m 2 circa - lato maggiore m 4 circa - altezza m 2,93 circa, ridotta a m 2,20 circa in corrispondenza delle tubature impiantistiche a vista
 - Lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimo
- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.



- Piano interrato, con accesso da via Pietro Marchisio n. 145/D, distinto con il numero F11
- Lato minore m 1,93 circa - lato maggiore m 5 circa - altezza m 2,60 circa - delimitato in due angoli da altrettanti pilastri della sezione di m 0,25 x 0,48 circa
 - Lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimo

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.



CONSISTENZA ²

	Vano	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116					
Piano terra					
1	Ingresso-soggiorno-cucina	56,1	1	56,1	Vani principali e accessori diretti
2	Corridoio	10,2	1	10,2	Vani principali e accessori diretti
3	Bagno	7,0	1	7,0	Vani principali e accessori diretti
4	Bagno	7,0	1	7,0	Vani principali e accessori diretti
5	Camera nord-ovest	25,9	1	25,9	Vani principali e accessori diretti
6	Camera nord-est (esclusa cabina armadio)	16,6	1	16,6	Vani principali e accessori diretti
7	Cabina armadio	3,8	1	3,8	Vani principali e accessori diretti
8	Ripostiglio	3,7	1	3,7	Vani principali e accessori diretti
9	Balcone lato nord	10,9	0,3	3,3	Pertinenza esclusive di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25
10	Balcone lato sud	10,0	0,3	3,0	Pertinenza esclusive di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25

² Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.



Vano	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
------	-----------------	----------------------------------	-------------------------------	------

RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA DEL BENE N° 1				
Superficie utile interna	130,4		130,4	Vani principali e accessori - Pertinenze accessorie
Superficie lorda interna	143,4		143,4	Si stima un incremento del 10% per pareti perimetrali e tramezzi
Superficie utile esterna	21,0		6,3	Pertinenze esclusive di ornamento
Superficie utile totale	151,3		136,6	Superficie utile interna + Superficie utile esterna
Superficie complessiva	164,4		149,7	Superficie lorda interna + Superficie utile esterna
Superficie Catastale Totale			150,0	cfr. visura catastale
Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte			143,0	cfr. visura catastale
SUPERFICIE COMMERCIALE			150,0	Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura

Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242					
11	Cantina	8,0	0,25	2,0	Pertinenza accessoria non comunicante con i locali principali
	Superficie lorda interna	8,8	0,25	2,2	Si stima un incremento del 10% per pareti perimetrali e tramezzi
	SUPERFICIE COMMERCIALE	9,0	0,25	2,3	Si assume la superficie catastale totale omogeneizzata, a corpo e non a misura

Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604					
12	Posto auto coperto	10,0	1	10,0	Posto auto coperto
	SUPERFICIE COMMERCIALE	10,0	1	10,0	Si assume la superficie reale e non catastale



PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

1. Accettazione tacita dell'eredità nascente da atto del Notaio Marcello Claudio Lupetti di Roma del 09/09/2010, repertorio 397/253, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 14/09/2010, registro generale 111641, registro particolare 66034

A favore:

- Soggetto n. 1 - Cognome***** Nome **** - Nata il ***** a ***** - Sesso * - Codice fiscale ***** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6
- Soggetto n. 2 - Cognome **** Nome ***** - Nata il ***** a **** - Sesso * - Codice fiscale ***** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6
- Soggetto n. 3 - Cognome **** Nome ***** - Nato il ***** a ***** - Sesso * - Codice fiscale ***** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

Contro:

- Soggetto n. 1 - Cognome *****Nome ***** - Nato il ***** a ***** (** - Sesso * - Codice fiscale ***** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/6

Oggetto:

- Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 116 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO N. civico 147 - Scala F Interno 11 Piano 6
- Immobile n. 2 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 242 - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 7 metri quadri - Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO N. civico 143 - Interno 32 Piano S1
- Immobile n. 3 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 604 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 12 metri quadri - Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO N. civico 145/D - Interno F11 Piano S1



Sezione D - Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- CON IL CONTRATTO DI MUTUO RICEVUTO DAL NOTAIO MARCELLO CLAUDIO LUPETTI DI ROMA IN DATA 9 SETTEMBRE 2010, REP. N.397/253, I SIGNORI ***** , ***** E *****
*****HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DEL SIGNOR *****.

2. Certificato di denunciata successione - Data 07/01/2010 - Numero di repertorio 37/9990/10 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DPRM2 UT ROMA 5 - TUSCOLANO (RM) - Data di morte ***** - trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 10/01/2010, registro generale 135158, registro particolare 79944 - Devoluta per legge - A ***** , ***** , ***** , la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Roma Foglio 995 Particella 103 Sub. 116 Particella 103 Sub. 242 Particella 103 Sub. 604

A favore:

- Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome ***** Nome ***** - Nata il ***** a ***** - Sesso * - Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6
- Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome ***** Nome ***** - Nata il ***** a ***** - Sesso * - Codice fiscale ***** -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6
- Soggetto n. 3 In qualità di - Cognome **** Nome ***** - Nato il ***** a ***** - Sesso * - Codice fiscale ***** -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

Contro:

- Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome ***** Nome ***** - Nato il ***** a *****) - Sesso * - Codice fiscale ***** -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Oggetto:

- Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 116 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo V.PIETRO MARCHISIO 147 P.6 IN.11 S N. civico -
- Immobile n. 2 - Comune H501 - ROMA - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 242 - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 7 metri quadri - Indirizzo V.PIETRO



MARCHISIO 143 P.S1 INT.32 N. civico -

- Immobile n. 3 - Comune H501 - ROMA - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 604 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 12 metri quadri - Indirizzo V.PIETRO MARCHISIO 145/D P.S1 IN.F N. civico -

Sezione D - Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- SOGG.1 GONIUGE SOGG.2-3 FIGLI

3. Atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Gallucci di Roma del 21/06/2004, repertorio 19107, raccolta 8784, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 24 giugno 2004 al n. 13221/1T, trascritto a Roma 1 il 25 giugno 2004, Reg. Gen. 69313, Reg. Part. 44613

Acquirente:

-***** nato a ***** il *****, codice fiscale

-***** in *****, nata a ***** il giorno *****,
codice fiscale *****

- coniugati in regime di separazione dei beni.

Venditore:

- "**** - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.", con sede in Roma, via Eleonora Duse n. 53, Codice fiscale 06825791004

Oggetto:

- Diritti di piena proprietà delle seguenti porzioni facenti parte del complesso edilizio in Roma, via Pietro Marchisio civici da 119 a 149, costituito da sette scale denominate "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e precisamente nella scala F (effe) avente accesso da via Pietro Marchisio n. 147 (centoquarantasette):
 - appartamento posto al piano sesto della scala F (effe), distinto con il numero interno 11 (undici), composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, due bagni, due ripostigli e balconi a livello; a confine con vano scale, appartamento interno 12, distacchi su detta via e via Ciamarra, salvo altri
 - locale ad uso cantina con accesso da via Pietro Marchisio n. 143 (centoquarantatré) posto al piano seminterrato della scala B (bi), distinto con il numero 32 (trentadue), a confine con cantine numeri 31 e 33, corridoio condominiale, salvo altri
 - posto auto al piano interrato, con accesso da via Pietro Marchisio n. 145/D (centoquarantacinque barra di di), distinto con il numero F11 (effe undici),



a confine con posti auto numeri F10 e F12, area di manovra, salvo altri

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati di Roma:

- foglio 995, particella 103, sub. 116, Z.C. 6, Cat. A/2, classe 6, vani 6,5, R.C. euro 1.057,45 (l'appartamento)
- foglio 995, particella 103, sub. 242, Z.C. 6, Cat. C/2, classe 11, mq. 7, R.C. euro 38,32 (la cantina)
- foglio 995, particella 103, sub. 604, Z.C. 6, Cat. C/6, classe 13, mq. 12, R.C. euro 56,40 (il posto auto)

Clausole estratte:

- i signori ***** e ***** in ***** sono titolari del contratto di locazione avente per oggetto l'appartamento in Roma via Pietro Marchisio n. 147 (centoquarantasette), scala F (effe), piano sesto, interno 11 (undici), con annessi locale cantina e posto auto; contratto sottoscritto in data 6 maggio 1997, reg.to a Roma Atti Privati il 30 giugno 1997 al n. B/38154;
- detto immobile è compreso nel complesso edilizio in Roma via Pietro Marchisio civici da 119 a 149 di proprietà della società "*****. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.", con sede in Roma
- La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente ne prende atto che rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice stessa e quindi escluso dalle parti comuni e condominiali l'alloggio del portiere, ove esistente
- Le parti convengono che ogni eventuale difformità imputabile a mero errore materiale fra la consistenza di fatto e la consistenza catastale di quanto sopra compravenduto, sarà regolarizzata a cura e spese della parte acquirente, con onere per la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo
- il fabbricato di cui fa parte l'immobile compravenduto è stato edificato in base a concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma il 1 giugno 1978 n. 748/C, il 14 dicembre 1978 n. 1919/C, 18 dicembre 1979 n. 2284/C, il 4 giugno 1980 n. 438/C, il 9 ottobre 1980 n. 1982/C, il 18 agosto 1981 n. 1122/C, i cui lavori di costruzione sono iniziati nel maggio 1979 ed ultimati nel luglio 1982 in conformità ai progetti approvati e che il complesso medesimo è stato dichiarato abitabile ed agibile dal Sindaco del Comune di Roma come da certificato rilasciato in data 30 giugno 1983



- successivamente non sono stati apportati, a quanto costituisce oggetto della presente compravendita, interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero comportato la richiesta di autorizzazioni, licenze, concessioni, permessi di costruire, anche in sanatoria
- non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 di detta legge
- la parte acquirente dichiara di aver adempiuto essa acquirente, all'impegno assunto nel contratto di locazione della porzione immobiliare oggetto del presente atto e di non aver quindi effettuato, durante l'esercizio del possesso, modificazioni od intervento alcuno né all'interno né all'esterno dell'unità immobiliari di cui trattasi e che pertanto lo stato di fatto attuale, corrisponde esattamente allo stato dei luoghi al momento della consegna
- Pur tuttavia, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che potrà presentare a propria cura e spese domanda di sanatoria per mutamenti di destinazione od opere non conformi alle norme urbanistiche effettuate sulle porzioni immobiliari in oggetto e, comunque rientranti tra quelle soggette per caratteristiche e data di esecuzione, a sanatoria, giusta le previsioni del capo IV della indicata legge n. 47/85, al fine di ottenere le relative concessioni
- Al riguardo la parte acquirente solleva espressamente l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - I.N.A.I.L., nonché la società *****Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l., da qualsiasi responsabilità ed onere
- L'immobile oggetto della presente compravendita è pervenuto alla parte venditrice in forza del Decreto del 30 novembre 2001 in premessa citato, ed all'I.N.A.I.L., suo dante causa, con atto per Notar Angelo Falcone di Roma del 16 dicembre 1983 rep.n. 1990/407 reg.to a Roma il 23 dicembre 1983 al n. 55784 serie 1/A e trascritto a Roma 1 il 29 dicembre 1983 al n. 68292 di formalità.
- Regolamento condominio depositato negli atti del Notaio Claudio Gallucci di Roma, con verbale in data 1° febbraio 2001, rep. n. 10930/3465, reg.to all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 13 febbraio 2001 e trascritto a Roma 1 il 28 febbraio 2001 al n. 10776 di formalità

4. Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze del 25/09/2001 numero di repertorio 351, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 25/06/2004, registro generale 69308, registro particolare 44609 - Decreto di trasferimento di immobili a società di cartolarizzazione - Richiedente Notaio Claudio Gallucci

A favore:

- ***** - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. -
Sede ROMA - Codice fiscale 06825791004 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:



- ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (I.N.A.I.L.) - Sede ROMA - Codice fiscale 01165400589 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Oggetto:

- Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 116 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza - Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO N. civico 147
- Immobile n. 2 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 242 - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza - Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO N. civico 147
- Immobile n. 3 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 995 Particella 103 Subalterno 604 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza - Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO N. civico 145/D

Sezione D - Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- LA PRESENTE TRASCRIZIONE E' EFFETTUATA IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 3, COMMA 19 DEL DECRETO LEGGE N. 351 DEL 25.9.2001 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE N. 410 DEL 23.11.2001, RECANTE: "DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI PRIVATIZZAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E DI SVILUPPO DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE". LA PRESENTE FORMALITA' E' ESENTE DALL'IMPOSTA DI BOLLO AI SENSI DELL'ART. 6 DEL TESTO COORDINATO DEL DECRETO LEGGE 25.9.2001 N. 351. SI PRECISA CHE IL PUBBLICO UFFICIALE DI CUI AL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA E' PIU' PRECISAMENTE IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL LAVORO DELLE POLITICHE SOCIALI. AI FINI CATASTALI SI PRECISA, INOLTRE, CHE IL POSTO AUTO DISTINTO CON IL SUBALTERNO 604 DEL FOGLIO 995 PARTICELLA 103, DERIVA DAL SUBALTERNO 269 DEI MEDESIMI FOGLIO E PARTICELLA



5. Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Falcone di Roma del 16 dicembre 1983 rep. n. 1990/407, registrato a Roma il 23 dicembre 1983 al n. 55784 serie 1/A, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 dicembre 1983, Registro Generale 90444, Registro Particolare 68292

Acquirente:

- ISTITUTO NAZIONALE PER L ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - I.N.A.I.L. - con sede in Roma, Via IV Novembre n. 144, codice fiscale 01165400589

Venditore:

- "***** - Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, Via*****, codice fiscale *****

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dell'accesso le unità immobiliari sono risultate occupate dai debitori eseguiti

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, e successivi strumenti urbanistici attuativi, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

Aree urbanizzate



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata eseguita in base ai progetti nn. 24694/77 e 48940/80, in forza delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma:

- n. 748/C in data 1 giugno 1978;
- n. 1919/C in data 14 dicembre 1978;
- n. 2284/C in data 18 dicembre 1979;
- n. 438/C in data 4 giugno 1980;
- n. 1982/C in data 9 ottobre 1980;
- n. 1122/C in data 18 agosto 1981.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma, con certificato n. 196, rilasciato in data 30 giugno 1983, domanda n. 30348/82.

Per il frazionamento della originaria autorimessa al piano seminterrato di Via Pietro Marchisio n. 145/D in cinquantasei posti auto è stata presentata al Comune di Roma Circostrizione X Denuncia di Inizio Attività in data 21 novembre 2000 prot. n. CL/67647.

Per l'ottenimento del permesso di costruire è stato stipulato il seguente atto d'obbligo:.

1. Atto pubblico a rogito del Notaio Pietro La Monica di Roma in data 8 luglio 1981, trascritto il 10/07/1981, registro generale 52767, registro particolare 39615

A favore:

- Comune di Roma

Contro:

- "***** - Società a responsabilità limitata" con sede in Roma, Via *****

Estratto dalla nota di trascrizione:

- La "***** - Società a responsabilità limitata, proprietaria di un terreno, sito in Comune di Roma, località "Cinecittà Est" (Torre Spaccata) della superficie di Mq. 6.033,23; distinto in Comune di Roma in data 11 Dicembre 1980 al n. 48940 di protocollo ed approvato in data 15 aprile 1981, per sé e suoi aventi causa, si impegnava:
- irrevocabilmente e definitivamente a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio dell'Edificio la superficie di Mq. 2.846,30, ed a parcheggio di uso pubblico ed aperto al pubblico transito la superficie di Mq. 345,70, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria che trovasi



allegata sotto la lettera "A" all'atto che si trascrive; nella quale planimetria la parte di superficie destinata a parcheggio privato è circoscritta in rosso e la parte di superficie destinata a parcheggio di uso pubblico è circoscritta in giallo;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre, di terra vegetale di almeno centimetri sessanta, così come risulta circoscritto in verde nella planimetria sopra citata;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato ad uso condominiale, così come riportato nella planimetria sopra citata.
- Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.
- Non ottemperando - la "***** - Società a responsabilità limitata" agli impegni che, con l'atto trascritto, ha assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma, oggetto dell'atto che si trascrive, rivalendosi delle spese incontrate contro essa società e suoi aventi causa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita risulta amministrato in base al regolamento condominiale depositato negli atti del Notaio Claudio Gallucci di Roma, con verbale in data 1° febbraio 2001, rep. n. 10930/3465, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 13 febbraio 2001 e trascritto a Roma 1 il 28 febbraio 2001, Registro generale 16414, Registro particolare 10776 - A favore CONDOMINIO COMPLESSO VIA P. MARCHISIO E V.LE A. CIAMARRA - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale ***** - Contro ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (I.N.A.I.L.) - Sede ROMA - Codice fiscale 01165400589.

Non si hanno notizie su vincoli od oneri condominiali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 111642/25672 del 14/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A 'GARANZIA DI MUTUO del 09/09/2010 Numero di repertorio 397/253 Notaio LUPETTI MARCELLO CLAUDIO Sede ROMA - A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. Sede NOVARA Codice fiscale 01848410039 (Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA CAMPO MARZIO N.67/68) - contro *****
Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , *****
Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** , *****
***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** -
capitale € 220.160,00 Totale € 440.320,00 Durata 30 anni - Grava su Roma Foglio 995



Particella 103 Sub. 116 Particella 103 Sub. 242 Particella 103 Sub. 604

- ISCRIZIONE NN. 76645/10374 dei 20/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17/07/2012 Numero di repertorio 31084/14689 Notaio SCIPIONE VALERIO Sede ROMA - A favore di BANCO DESIO LAZIO S.P.A Sede ROMA Codice fiscale 07311931005 (Domicilio ipotecario eletto ROMA VIA PO N.6/8) - contro ***** Nata il ***** a *****
Codice fiscale *****, ***** Nato il ***** a *****
Codice fiscale *****, ***** Nata il ***** a *****
*****Codice fiscale *** - capitale €105.000,00 Totale €210.000,00
Durata 10 anni - Grava su Roma Foglio 995 Particella 103 Sub. 116 Particella 103 Sub. 242 Particella 103 Sub. 604

- TRASCRIZIONE NN. 124466/87733 del 28/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2022 Numero di repertorio 29904 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA - A favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA Sede MILANO Codice fiscale 01181770155 (Richiedente: ***** SRL PER BANCO DI DESIO E BRIANZA S.P.A. VIA ROMAGNOSI IDESIO) - contro ***** Nata il***** a ***** Codice fiscale *****, ***** Nato il***** a ***** Codice fiscale *****, ***** Nata il ***** a *****
Codice fiscale ***** - Grava su Roma Foglio 995 Particella 103 Sub. 116 Particella 103 Sub. 242 Particella 103 Sub. 604

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, per regolarizzare la modifica del prospetto corrispondente all'originario soggiorno catastale, conseguente alla demolizione del parapetto della finestra e del pilastro in muratura di separazione con la porta finestra dalla finestra, ricavando, in tal modo, un'unica porta finestra.

Si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.

A tal fine, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria di € 10.000,00 al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.



FORMAZIONE LOTTO

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

– LOTTO UNICO

- Diritti di piena proprietà delle seguenti porzioni facenti parte del complesso edilizio in Roma, via Pietro Marchisio civici da 119 a 149, costituito da sette scale denominate "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e precisamente:
 - Bene N° 1 - Appartamento posto al piano sesto della scala F dell'Edificio 21, con accesso da via Pietro Marchisio n. 147 e da Viale Antonio Ciamarra n. 101, distinto con il numero interno 11, composto da Ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due bagni, due camere, ripostiglio, due balconi
 - Bene N° 2 - Cantina posto al piano primo sottostrada dell'Edificio 21, Blocco C, con accesso da via Pietro Marchisio n. 143, scala B, distinto con il numero 32
 - Bene N° 3 - Posto auto coperto posto al piano interrato, con accesso da via Pietro Marchisio n. 145/D, distinto con il numero F11

– DATI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 150 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 143 mq, Euro 1.057,45, Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO n. 147 Scala F Interno 11 Piano 6
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 11, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale: 9 mq, Rendita Euro 38,32, Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO n. 143 Interno 32 Piano S1
- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale: 14 mq, Rendita Euro 56,40, Indirizzo VIA PIETRO MARCHISIO n. 145/D Interno F11 Piano S1



– CONFINI

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116
 - vano scala F, appartamento interno 12, distacco su viale Antonio Ciamarra, appartamenti interni 16 e 17 della scala G, distacco su via Pietro Marchisio, appartamento interno 18 della scala E, e salvo altri
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242
 - cantine numeri 31 e 33, corridoio condominiale, salvo altri
- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604
 - posti auto numeri F10, F12 e G8, area di manovra, salvo altri

– SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- Bene N° 1 - Appartamento - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 116 = mq 150
- Bene N° 2 - Cantina - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 242 = mq 9
- Bene N° 3 - Posto auto coperto - Foglio: 995 Particella: 103 Sub.: 604 = mq 14

– TITOLI EDILIZI

- Progetti nn. 24694/77 e 48940/80
- Concessione edilizia n. 748/C in data 1 giugno 1978
- Concessione edilizia n. 1919/C in data 14 dicembre 1978
- Concessione edilizia n. 2284/C in data 18 dicembre 1979
- Concessione edilizia n. 438/C in data 4 giugno 1980
- Concessione edilizia n. 1982/C in data 9 ottobre 1980
- Concessione edilizia n. 1122/C in data 18 agosto 1981
- Dichiarazione di abitabilità n. 196 del 30 giugno 1983, domanda n. 30348/82
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Roma, Circostrizione X, in data 21 novembre 2000 prot. n. CL/67647, per il frazionamento della originaria autorimessa al piano seminterrato di Via Pietro Marchisio n. 145/D in cinquantasei posti auto



STIMA DEL LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Zona: Suburbana/CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA) - Codice zona: E141 - Microzona: 160

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	150,00	1.950,00 €	2.375,00 €	2.800,00 €
		292.500,00 €	356.250,00 €	420.000,00 €
Cantina (pertinenza accessoria non comunicante computata al 25%)	2,25	1.950,00 €	2.375,00 €	2.800,00 €
		4.387,50 €	5.343,75 €	6.300,00 €
Posti auto coperti	10,00	850,00 €	1.025,00 €	1.200,00 €
		8.500,00 €	10.250,00 €	12.000,00 €

Stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2023 - Z15 Torre Maura (Municipi: VI / VII - ex Municipi VIII / X)

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni - I-II fascia	150,00	1.500,00 €	1.675,00 €	1.850,00 €
		225.000,00 €	251.250,00 €	277.500,00 €
Cantina (pertinenza accessoria non comunicante computata al 25%)	2,25	1.500,00 €	1.675,00 €	1.850,00 €
		3.375,00 €	3.768,75 €	4.162,50 €
Boxes e posti auto	10,00	900,00 €	900,00 €	900,00 €
		9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €



Stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - gennaio 2024 - Periferia - ZONA CINECITTA EST VIALE ANTONIO CIAMARRA

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	150,00	1.814,00 €	2.265,00 €	2.716,00 €
		272.100,00 €	339.750,00 €	407.400,00 €

Cantina (pertinenza accessoria non comunicante computata al 25%)	2,25	1.814,00 €	2.265,00 €	2.716,00 €
		4.081,50 €	5.096,25 €	6.111,00 €

Posti auto coperti	10,00	807,00 €	1.006,00 €	1.205,00 €
		8.070,00 €	10.060,00 €	12.050,00 €

Stima in base ai valori unitari NOMISMA - 1° semestre 2023 - Microzona Cinecittà Est (Viale Antonio Ciamarra - Viale Bruno Rizzieri - Via Walter Procaccini - Via Libero Leonardi) del Comune di Roma

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	150,00	2.310,81 €	2.650,26 €	2.989,70 €
		346.621,50 €	397.539,00 €	448.455,00 €

Cantina (pertinenza accessoria non comunicante computata al 25%)	2,25	2.310,81 €	2.650,26 €	2.989,70 €
		5.199,32 €	5.963,09 €	6.726,83 €

Posti auto	10,00	1.510,41 €	1.939,61 €	2.368,80 €
		15.104,10 €	19.396,10 €	23.688,00 €

Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	150,00	1.893,70 €	2.241,31 €	2.588,93 €
		284.055,38 €	336.197,06 €	388.338,75 €

Cantina (pertinenza accessoria non comunicante computata al 25%)	2,25	1.893,70 €	2.241,31 €	2.588,93 €
		4.260,83 €	5.042,96 €	5.825,08 €

Posto auto coperto	10,00	1.016,85 €	1.217,65 €	1.418,45 €
		10.168,53 €	12.176,51 €	14.184,50 €



Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.

- Valore medio di stima del Bene N° 1 - Appartamento = € 336.197,06
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 10.000,00
- Valore commerciale Bene N° 1 - Appartamento = € (336.197,06 - 10.000,00) = € 326.197,06
- Valore commerciale del Bene N° 2 - Cantina = € 5.042,96
- Valore commerciale del Bene N° 3 - Posto auto coperto = € 12.176,51
- Valore commerciale complessivo = Valore commerciale dell'appartamento + Valore commerciale della Cantina + Valore commerciale del posto auto coperto = € (326.197,06 + 5.042,96 + 12.176,51) = € 343.416,53

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 343.416,53

IN CIFRA TONDA = € 345.000,00

(EURO TRECENTOQUARANTACINQUEMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 345.000,00 x 10% = € 34.500,00
 - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 14 gennaio 2024

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

Arch. Salvatore Fallica



ALLEGATI

- Mappa catastale
- Planimetria catastale 995-103-116
- Planimetria catastale 995-103-242
- Planimetria catastale 995-103-604
- Visura Catasto Fabbricati Foglio 995 Particella 103 Sub 116
- Visura Catasto Fabbricati Foglio 995 Particella 103 Sub 242
- Visura Catasto Fabbricati Foglio 995 Particella 103 Sub 604
- Visura Catasto Terreni Foglio 995 Particella 103
- Visura Catasto Terreni Foglio 995 Particella 305
- Visura Catasto Terreni Foglio 995 Particella 306
- Visura Catasto Terreni Foglio 995 Particella 307
- Visura Catasto Terreni Foglio 995 Particella 308
- Atto notaio Gallucci 19107-2004
- Accettazione tacita eredita notaio Lupetti 397-2010 contratto di mutuo
- Trascrizione 23567-1979 fusione atto Pastore 4219-1979
- Trascrizione 68292-1983 atto Falcone 1990-1983
- Trascrizione 10776-2001 regolamento condominio Gallucci 10930-2001
- Trascrizione 44609-2004 decreto trasferimento 351-2001 SCIP-INAIL
- Trascrizione 66034-2010 accettazione eredità atto Lupetti 397-2010
- Trascrizione 79944-2010 successione ***** 10-11-2010
- Trascrizione 39615-1981 atto d'obbligo Notaio La Monica 08-07-1981
- Licenza edilizia 1981_1122_C
- Agibilità 1983_196
- DIA prot. CL/67647 del 21/11/2000

