

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 923/2023 del R.G.E.

\*\*\*

\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	8
Premessa .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	10
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	12
Confini .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	13

<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	13
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	13
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	18
Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	22
Precisazioni.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	22

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	23
<b>Patti</b> .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	23
<b>Stato conservativo</b> .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	24
<b>Parti Comuni</b> .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	25
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	25

<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	27
Stato di occupazione.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	28
Provenienze Ventennali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	33

Formalità pregiudizievoli.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	39
Normativa urbanistica.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	41
Regolarità edilizia.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	42
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....	47
Vincoli od oneri condominiali .....	49
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 .....	49
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 .....	50
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 .....	50

<b>Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 .....</b>	<b>51</b>
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>52</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>53</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>55</b>
<b>Riepilogo bando d'asta .....</b>	<b>58</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>58</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>58</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>58</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>59</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 923/2023 del R.G.E.....</b>	<b>61</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>61</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>61</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>62</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>62</b>

## INCARICO

---

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2 (Coord. Geografiche: 41.9794, 12.5649)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2 (Coord. Geografiche: 41.9794, 12.5649)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2 (Coord. Geografiche: 41.9794, 12.5649)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2 (Coord. Geografiche: 41.9794, 12.5649)
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2 (Coord. Geografiche: 41.9794, 12.5649)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

Il posto auto n.3 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza.

La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni.

Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

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

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---



Il posto auto n.4 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza.

La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

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

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

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

Il posto auto n.5 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza.

La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

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

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

---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Il posto auto n.6 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza.

La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

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

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

---

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

Il posto auto n.7 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza.

La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni.

Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

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) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

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

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

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

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

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

\*\*\*

\*\*\*

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Guido Gilardoni, rep. 26951 del 13 Giugno 2006.  
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

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

\*\*\*

\*\*\*

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Guido Gilardoni, rep. 26951 del 13 Giugno 2006.  
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

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

\*\*\*

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

\*\*\*

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Guido Gilardoni, rep. 26951 del 13 Giugno 2006.  
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

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

\*\*\*

:

\*\*\*

R

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Guido Gilardoni, rep. 26951 del 13 Giugno 2006.  
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

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

\*\*\*

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

\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di compravendita, notaio Guido Gilardoni, rep. 26951 del 13 Giugno 2006.  
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

CONFINI

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

Il posto auto n.3 confina con: posto auto n.2, area di manovra, posto auto n.4, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

Il posto auto n.4 confina con: posto auto n.3, area di manovra, posto auto n.5, salvo altri.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

Il posto auto n.5 confina con: posto auto n.4, area di manovra, posto auto n.6, salvo altri.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

Il posto auto n.6 confina con: posto auto n.5, area di manovra, posto auto n.7, salvo altri.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

Il posto auto n.7 confina con: posto auto n.6, area di manovra, terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,55 m	S2

Totale superficie convenzionale:	16,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,55 m	S2

Totale superficie convenzionale:	16,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2004 al 13/06/2006	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 132, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 Rendita € 79,90 Piano S2
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 132, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione Toponomastica del 27/02/2006 Pratica n. RM0154095 in atti dal 27/02/2006 Variazione di Toponomastica (n. 18026.1/2006).

Variazione nel classamento del 09/09/2005 Pratica n. RM 0628931 in atti dal 09/09/2005 Variazione di Classamento (n. 102362.1/2005).

Costituzione del 02/12/2004 pratica n. RM0890733 in atti dal 02/12/2004 Costituzione (n.10395.1/2004).

La particella 2596 catasto terreni, è stata creata a seguito della soppressione delle particelle 2408 e 2409.

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	*** Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2004 al 13/06/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 133, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 75,20 Piano S2
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 133 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 75,20 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione Toponomastica del 27/02/2006 Pratica n. RM0154095 in atti dal 27/02/2006 Variazione di Toponomastica (n. 18026.1/2006).

Variazione nel classamento del 09/09/2005 Pratica n. RM 0628931 in atti dal 09/09/2005 Variazione di Classamento (n. 102362.1/2005).

Costituzione del 02/12/2004 pratica n. RM0890733 in atti dal 02/12/2004 Costituzione (n.10395.1/2004).

La particella 2596 catasto terreni, è stata creata a seguito della soppressione delle particelle 2408 e 2409.

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2004 al 13/06/2006	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 134, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S2
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 134 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione Toponomastica del 27/02/2006 Pratica n. RM0154095 in atti dal 27/02/2006 Variazione di Toponomastica (n. 18026.1/2006).

Variazione nel classamento del 09/09/2005 Pratica n. RM 0628931 in atti dal 09/09/2005 Variazione di Classamento (n. 102362.1/2005).

Costituzione del 02/12/2004 pratica n. RM0890733 in atti dal 02/12/2004 Costituzione (n.10395.1/2004).

La particella 2596 catasto terreni, è stata creata a seguito della soppressione delle particelle 2408 e 2409.

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2004 al 13/06/2006	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S2

Dal 13/06/2006 al 27/01/2025	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 2596, Sub. 135 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,90 Piano S2
------------------------------	-----	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione Toponomastica del 27/02/2006 Pratica n. RM0154095 in atti dal 27/02/2006 Variazione di Toponomastica (n. 18026.1/2006).

Variazione nel classamento del 09/09/2005 Pratica n. RM 0628931 in atti dal 09/09/2005 Variazione di Classamento (n. 102362.1/2005).

Costituzione del 02/12/2004 pratica n. RM0890733 in atti dal 02/12/2004 Costituzione (n.10395.1/2004).

La particella 2596 catasto terreni, è stata creata a seguito della soppressione delle particelle 2408 e 2409.

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

## **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2004 al 13/06/2006	***	Catasto <b>Fabbricati</b> g. 140, Part. 2596, Sub. 136, Zc. 6 ategoria C6 l.13, Cons. 15 uperficie catastale 15 mq endita € 70,50 iano S2
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025		atasto <b>Fabbricati</b> g. 140, Part. 2596, Sub. 136, Zc. 6 ategoria C6 l.13, Cons. 15 uperficie catastale 15 mq Rendita € 70,50 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione Toponomastica del 27/02/2006 Pratica n. RM0154095 in atti dal 27/02/2006 Variazione di Toponomastica (n. 18026.1/2006).

Variazione nel classamento del 09/09/2005 Pratica n. RM 0628931 in atti dal 09/09/2005 Variazione di Classamento (n. 102362.1/2005).

Costituzione del 02/12/2004 pratica n. RM0890733 in atti dal 02/12/2004 Costituzione (n.10395.1/2004).

La particella 2596 catasto terreni, è stata creata a seguito della soppressione delle particelle 2408 e 2409.

(cfr. allegato n. 02 Documentazione catastale)

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	2596	132	6	C6	13	17	17 mq	79,9 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma data presentazione 02/12/2004, il posto auto indicato con il n.3 confina con il n.2 e il n.4.

NON C’È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un’attenta analisi documentale e a seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29/10/2024 e il 03/12/2024, unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato il posto auto ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d’accesso)

Il posto auto è stato trasformato in un box, con la costruzione di muri laterali e chiuso l’accesso con una serranda. All’interno inoltre è stato costruito un tramezzo per delimitare uno spazio il cui accesso avviene dai posti auto nn. 6 e 7.

Per una maggiore comprensione si allega l’elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Una volta eliminate le parti non autorizzate, lo stato dei luoghi corrisponderà alla planimetria catastale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	2596	133	6	C6	13	16	16 mq	75,2 €	S2	

**Corrispondenza catastale**  
Non sussiste corrispondenza catastale.

**DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI**

Dalla planimetria estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma data presentazione 02/12/2004, il posto auto indicato con il n.4 confina con il n.3 e il n.5.

**NON C’È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO**

Da un’attenta analisi documentale e a seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29/10/2024 e il 03/12/2024, unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato il posto auto ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d’accesso)

Il posto auto è stato trasformato in un box, con la costruzione di muri laterali e chiuso l’accesso con una serranda. All’interno inoltre è stato costruito un tramezzo per delimitare uno spazio il cui accesso avviene dai posti auto nn. 6 e 7.

Per una maggiore comprensione si allega l’elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Una volta eliminate le parti non autorizzate, lo stato dei luoghi corrisponderà alla planimetria catastale.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	2596	134	6	C6	13	17	17 mq	79,9 €	S2	

**Corrispondenza catastale**  
Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma data presentazione 02/12/2004, il posto auto indicato con il n.5 confina con il n.4 e il n.6.

NON C’È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un’attenta analisi documentale e a seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29/10/2024 e il 03/12/2024, unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato il posto auto ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d’accesso)

Il posto auto è stato trasformato in un box, con la costruzione di muri laterali e chiuso l’accesso con una serranda. All’interno inoltre è stato costruito un tramezzo per delimitare uno spazio il cui accesso avviene dai posti auto nn. 6 e 7.

Per una maggiore comprensione si allega l’elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Una volta eliminate le parti non autorizzate, lo stato dei luoghi corrisponderà alla planimetria catastale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	2596	135	6	C6	13	17	17 mq	79,9 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma data presentazione 02/12/2004, il posto auto indicato con il n.6 confina con il n.5 e il n.7.

NON C’È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un’attenta analisi documentale e a seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29/10/2024 e il 03/12/2024, unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato il posto auto ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d’accesso)

Il posto auto è stato unito al posto auto 7 e delimitato con un muro a sinistra e nella parte anteriore il cui accesso avviene attraverso una serranda.

Per una maggiore comprensione si allega l’elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Una volta eliminate le parti non autorizzate, lo stato dei luoghi corrisponderà alla planimetria catastale.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	2596	136	6	C6	13	15	15 mq	70,5 €	S2	

**Corrispondenza catastale**  
Non sussiste corrispondenza catastale.

**DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI**

Dalla planimetria estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma data presentazione 02/12/2004, il posto auto indicato con il n.7 confina con il n.6 e il terrapieno.

**NON C’È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO**

Da un’attenta analisi documentale e a seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29/10/2024 e il 03/12/2024, unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato il posto auto ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d’accesso)

Il posto auto è stato unito al posto auto 6 e delimitato con un muro a sinistra e nella parte anteriore il cui accesso avviene attraverso una serranda.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

Nessuna

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

Nessuna

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2

---

Nessuna

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2

---

Nessuna

**BENE N° 5** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2

---

Nessuna

---

## PATTI

---

**BENE N° 1** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2

---

Nessuno

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2

---

Nessuno

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2

---

Nessuno

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2

---

Nessuno

**BENE N° 5** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2

---

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2

---

In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2

---

In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2

---

In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2

---

In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.

**BENE N° 5** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2

---

In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2

---

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 12 Documentazione condominiale).



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 12 Documentazione condominiale).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 12 Documentazione condominiale).

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 12 Documentazione condominiale).

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa condominiale ed ha in comune con gli altri posti auto confinanti il corridoio carrabile da cui trae l'accesso, inoltre si allega il Regolamento di Condominio. (cfr. allegato n. 12 Documentazione condominiale).

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/11/2024 Prot. 215522 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 140 e P. lla 2596 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 07 Usi civici).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/11/2024 Prot. 215522 ove è specificato che "l'immobile di

cui F. 140 e P. lla 2596 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 11 Usi civici).

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/11/2024 Prot. 215522 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 140 e P. lla 2596 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 11 Usi civici).

---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/11/2024 Prot. 215522 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 140 e P. lla 2596 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 11 Usi civici).

---

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 04/11/2024 Prot. 215522 ove è specificato che "l'immobile di cui F. 140 e P. lla 2596 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 07 Usi civici).

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

---

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato-travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile.

Pavimentazione in cemento industriale lisciato senza indicazione dei numeri per identificare i posti auto, la maggior parte dei quali sono stati trasformati in box auto con muri laterali e serrande. Realizzazioni non a norma come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

Le dimensioni del posto auto rilevate dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, sono L 2,25m e P 6,90 m, ma la superficie di parcheggio è più piccola a causa della presenza di un muro nella parte retrostante che rende il posto auto P 5,10 m. L'impianto elettrico non è funzionante.

La serranda è in ferro con apertura manuale.

(cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico e n. 06 Documentazione fotografica)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato, travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile. Pavimentazione in cemento industriale liscio senza indicazione dei posti auto, la maggior parte sono stati trasformati in box auto con muri laterali e serrande alcune elettrificate altre no. Non a norma come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia". Le dimensioni del posto auto sono L 2,25m e P 6,90 m, ma la superficie di parcheggio è più piccola a causa della presenza di un muro nella parte retrostante che rende il posto profondo 5,10 m. Impianto elettrico non funzionante. La serranda è in ferro con apertura manuale. (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico e n. 04 Documentazione fotografica)

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato, travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile. Pavimentazione in cemento industriale liscio senza indicazione dei posti auto, la maggior parte sono stati trasformati in box auto con muri laterali e serrande alcune elettrificate altre no. Non a norma come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo Regolarità edilizia. Le dimensioni del posto auto sono L 2,25m e P 6,90 m, ma la superficie di parcheggio è più piccola a causa della presenza di un muro nella parte retrostante che rende il posto profondo 5,10 m. Impianto elettrico non funzionante. La serranda è in ferro con apertura elettrica. (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico e n. 04 Documentazione fotografica)

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato, travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile. Pavimentazione in cemento industriale liscio senza indicazione dei posti auto, la maggior parte sono stati trasformati in box auto con muri laterali e serrande alcune elettrificate altre no. Non a norma come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo Regolarità edilizia. Le dimensioni del posto auto sono L 2,25m e P 6,90 m, Impianto elettrico funzionante e la serranda è in ferro con apertura elettrica. (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico e n. 04 Documentazione fotografica)

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

Struttura edilizia interrata realizzata in cemento armato-travi e pilastri con accesso dalla strada tramite rampa carrabile.

Pavimentazione in cemento industriale liscio senza indicazione dei numeri per identificare i posti auto, la maggior parte dei quali sono stati trasformati in box auto con muri laterali e serrande. Realizzazioni non a norma come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

Le dimensioni del posto auto rilevate dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, sono L 2,25m e P 6,90 m, L'Impianto elettrico è funzionante.

La serranda è in ferro con apertura elettrica.

(cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico e n. 06 Documentazione fotografica)

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

**BENE N° 5** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2

Le provenienze ventennali sono evinte dal Certificato Ipotecario presente agli atti con data 12/09/2023, redatto dal notaio Luigi Morelli.

Periodo	*** Proprietà	Atti			
Dal 24/09/2002 al 16/12/2002		Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal **16/12/2002** al  
**13/06/2006**

**Dal 13/06/2006 al  
27/01/2025**

Giorgio Giorgi	24/09/2002	82518	15983
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
oma 1	28/09/2002		67879
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
uido Gilardoni	16/02/2002	22166	7106
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	20/12/2002		87613
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate Roma 1	30/12/2002	20738	1/v
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Guido Gilardoni	13/06/2006	26951	9889
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	14/06/2006	77356	44713
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	13/06/2006	14980	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

Le provenienze ventennali sono evinte dal Certificato Ipotecario presente agli atti con data 12/09/2023, redatto dal notaio Luigi Morelli.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/2002 al 16/12/2002	***	Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Giorgi	24/09/2002	82518	15983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2002		67879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 16/12/2002 al 13/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Gilardoni	16/02/2002	22166	7106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/12/2002		87613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Roma 1	30/12/2002	20738	1/v
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025	***	Guido Gilardoni	13/06/2006	26951	9889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2006	77356	44713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	13/06/2006	14980	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

Le provenienze ventennali sono evinte dal Certificato Ipotecario presente agli atti con data 12/09/2023, redatto dal notaio Luigi Morelli.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/2002 al 16/12/2002	***	Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Giorgi	24/09/2002	82518	15983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2002		67879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 16/12/2002 al 13/06/2006	***+***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Gilardoni	16/02/2002	22166	7106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/12/2002		87613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Roma 1	30/12/2002	20738	1/v
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025		Guido Gilardoni	13/06/2006	26951	9889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2006	77356	44713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Roma 1	13/06/2006	14980	1T
--	--	--------	------------	-------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

Le provenienze ventennali sono evinte dal Certificato Ipotecario presente agli atti con data 12/09/2023, redatto dal notaio Luigi Morelli.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/2002 al 16/12/2002	***	Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Giorgi	24/09/2002	82518	15983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/09/2002		67879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 16/12/2002 al 13/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Gilardoni	16/02/2002	22166	7106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/12/2002		87613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Roma 1	30/12/2002	20738	1/v
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/06/2006 al 27/01/2025	***				



\*\*\*

	* *	Guido Gilardoni	13/06/2006	26951	9889
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/06/2006	77356	44713
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 1	13/06/2006	14980	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

Le provenienze ventennali sono evinte dal Certificato Ipotecario presente agli atti con data 12/09/2023, redatto dal notaio Luigi Morelli.

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>24/09/2002</b> al <b>16/12/2002</b>	***	<b>Cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giorgio Giorgi	24/09/2002	82518	15983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/09/2002		67879
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di compravendita</b>			
Dal <b>16/12/2002</b> al <b>13/06/2006</b>		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Guido Gilardoni	16/02/2002	22166	7106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/12/2002		87613
		<b>Registrazione</b>			

Dal 13/06/2006 al 27/01/2025	***	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle entrate Roma 1	30/12/2002	20738	1/v
		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Guido Gilardoni	13/06/2006	26951	9889
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/06/2006	77356	44713
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 1	13/06/2006	14980	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/10/2013  
Reg. gen. 102383 - Reg. part. 14346  
Quota: 1/1

\*\*\*

Capitale: € 5.735,91

dura

Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 23/10/2012  
N° repertorio: 20875

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 01/10/2015  
Reg. gen. 100501 - Reg. part. 16533  
Quota: 1/1

\*\*\*

---

Capitale: € 8.991,85  
Rogante: Tribunale di Cuneo  
Data: 16/04/2015  
N° repertorio: 4437

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/09/2023  
Reg. gen. 109350 - Reg. part. 80526

\*\*\*

- 
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 06/11/2002  
Reg. gen. 116115 - Reg. part. 76736

\*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/10/2013  
Reg. gen. 102383 - Reg. part. 14346  
Quota: 1/1

\*\*\*

\_\_\_\_\_ a  
Capitale: € 5.735,91  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 23/10/2012  
N° repertorio: 20875

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 01/10/2015  
Reg. gen. 100501 - Reg. part. 16533  
Quota: 1/1

\*\*\*

Capitale: € 8.991,85  
Rogante: Tribunale di cuneo  
Data: 16/04/2015  
N° repertorio: 4437

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/09/2023  
Reg. gen. 109350 - Reg. part. 80526

\*\*\*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 06/11/2002  
Reg. gen. 116115 - Reg. part. 76736

\*\*\*

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/10/2013  
Reg. gen. 102383 - Reg. part. 14346  
Quota: 1/1

\*\*\*

a

Capitale: € 5.735,91  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 23/10/2012  
N° repertorio: 20875

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 01/10/2015  
Reg. gen. 100501 - Reg. part. 16533  
Quota: 1/1

\*\*\*

Capitale: € 8.991,85  
Rogante: Tribunale di cuneo  
Data: 16/04/2015  
N° repertorio: 4437

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/09/2023  
Reg. gen. 109350 - Reg. part. 80526

\*\*\*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 06/11/2002  
Reg. gen. 116115 - Reg. part. 76736

\*\*\*

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/10/2013  
Reg. gen. 102383 - Reg. part. 14346  
Quota: 1/1

\*\*\*

Capitale: € 5.735,91  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 23/10/2012  
N° repertorio: 20875

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 01/10/2015  
Reg. gen. 100501 - Reg. part. 16533  
Quota: 1/1

\*\*\*

Capitale: € 8.991,85  
Rogante: Tribunale di cuneo  
Data: 16/04/2015  
N° repertorio: 4437

### ***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/09/2023  
Reg. gen. 109350 - Reg. part. 80526

\*\*\*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 06/11/2002  
Reg. gen. 116115 - Reg. part. 76736

\*\*\*

---

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16,  
EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/10/2013  
Reg. gen. 102383 - Reg. part. 14346  
Quota: 1/1

\*\*\*

\_\_\_\_\_ dura  
Capitale: € 5.735,91  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 23/10/2012  
N° repertorio: 20875

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 01/10/2015  
Reg. gen. 100501 - Reg. part. 16533  
Quota: 1/1

\*\*\*

\_\_\_\_\_  
Capitale: € 8.991,85  
Rogante: Tribunale di cuneo  
Data: 16/04/2015  
N° repertorio: 4437

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 08/09/2023  
Reg. gen. 109350 - Reg. part. 80526

\*\*\*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 06/11/2002  
Reg. gen. 116115 - Reg. part. 76736  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma

\*\*\*

rente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica:

**Città della trasformazione** - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

#### **PTPR Piano Territoriale paesistico**

##### **Tav A**

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

##### **Tav B**

Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA.

Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica:

**Città della trasformazione** - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

#### **PTPR Piano Territoriale paesistico**

##### **Tav A**

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

##### **Tav B**

Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA.

Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---



Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica:

**Città della trasformazione** - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione:

Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

**PTPR Piano Territoriale paesistico**

**Tav A**

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

**Tav B**

Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA.

Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica:

**Città della trasformazione** - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione:

Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

**PTPR Piano Territoriale paesistico**

**Tav A**

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

**Tav B**

Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA.

Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

---

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica:

**Città della trasformazione** - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione:

Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone

Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità.

**PTPR Piano Territoriale paesistico**

**Tav A**

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

**Tav B**

Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA.

Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è sito in Roma località Cinquina-Casal Boccone, via Tor San Giovanni.

Il fabbricato è stato assentito con **Concessione edilizia n. 1492/C del 18/12/2002** per la costruzione di un complesso edilizio residenziale, commerciale e direzionale uffici, composto da quattro distinti lotti individuati come "lotto A1", "lotto A2", "lotto B1" e "lotto B2". Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n.9-56 zona "O" Cinquina-Casal Boccone, Edificazione del nucleo 9 comprensorio A.

Il **Progetto approvato è il n. 55252 del 2001** con parere favorevole in data 05/06/2002 presentato dalla società costruttrice (cfr. Allegato 06)

È presente un **Atto d'obbligo** a rogito notaio Guido Gilardoni in data **05/11/2002 rep. 22001** trascritto il 06/11/2002 reg. particolare 76736 in cui il costruttore si obbligava (sulle particelle 2408 e 2409 poi sopprese e che hanno dato origine alla 2596), irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- **a vincolare l'area occorrente di mq 8.372 circa al servizio della progettata costruzione...;**
- **a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 2.409,98 di cui 1.685,08 mq a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali e mq 724,90 a parcheggio a servizio commerciale/direzionale, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a 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 cm 60...**
- **a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici commerciali e direzionali.** (cfr. Allegato 07)

Inoltre è stata stipulata una prima **Convenzione** con il Comune di Roma a rogito notaio Giorgio Giorgi di Roma in data **06/02/2002 rep. 80804/15402**, trascritta il 01/03/2002 al n. 13923 di formalità, successivamente integrata con **un'ulteriore Convenzione** con atto a rogito Guido Gilardoni in data **18/05/2005 rep. 25131/8876**, trascritto in data 10/06/2005 al n. 44364 di formalità. (cfr. Allegato 08)

In data 21/07/2003 è stata presentata dalla società di costruzione una variante alla Concessione Edilizia ed è stato ottenuto il **Permesso in sanatoria n.823 del 03/08/2005**.

Con elaborato grafico **progetto n. 44978 del 21/07/2003** con chiusura lavori in data 07/09/2005. (cfr. allegato nn. 9 e 10)

Nell'elaborato grafico dell'autorimessa, si evince che è stata progettata per ospitare 18 posti auto, ed i calcoli per l'aerazione soddisfano i requisiti per tale funzione.

Il **posto auto n.3** è stato abusivamente delimitato da muri a destra, a sinistra e nella parte anteriore l'accesso avviene attraverso una serranda, nella parte posteriore, è stato costruito un muro che ne riduce la profondità, come indicato nell'elaborato grafico stato dei luoghi. (cfr. allegato n.3)

Tale opera non può essere sanata, per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi presentando una pratica edilizia presso il Municipio d'appartenenza: la **Cila di Ripristino** il cui costo tra diritti di segreteria e onorario del tecnico è di 1.251,24 euro. A questo occorre aggiungere il costo di circa 2.000,00 euro tra demolizione e trasporto a discarica autorizzata. Per un importo totale di circa **3.251,24 euro** che verrà detratto dalla stima.

L'intero complesso è **sprovvisto del Certificato di Abitabilità**, la sottoscritta ha effettuato un'istanza presso il IX Dipartimento che non ha ancora risposto, pertanto non avendo trovato indicazione di protocolli negli atti traslativi, la sottoscritta presume che non sia stato rilasciato o richiesto a conclusione delle opere.

L'autorimessa inoltre è **sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi**, come da dichiarazione rilasciata in fase di accesso dall'amministratore di condominio. (cfr. allegato n.1)

Di tali circostanze la sottoscritta ne terrà conto nella stima del bene.

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

- Non si redige l'APE per i posti auto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è sito in Roma località Cinquina-Casal Boccone, via Tor San Giovanni.

Il fabbricato è stato assentito con **Concessione edilizia n. 1492/C del 18/12/2002** per la costruzione di un complesso edilizio residenziale, commerciale e direzionale uffici, composto da quattro distinti lotti individuati come "lotto A1", "lotto A2", "lotto B1" e "lotto B2". Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n.9-56 zona "O" Cinquina-Casal Boccone, Edificazione del nucleo 9 comprensorio A.

Il **Progetto approvato è il n. 55252 del 2001** con parere favorevole in data 05/06/2002 presentato dalla società costruttrice (cfr. Allegato 06)

È presente un **Atto d'obbligo** a rogito notaio Guido Gilardoni in data **05/11/2002 rep. 22001** trascritto il 06/11/2002 reg. particolare 76736 in cui il costruttore si obbligava (sulle particelle 2408 e 2409 poi sopprese e che hanno dato origine alla 2596), irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- **a vincolare l'area occorrente di mq 8.372 circa al servizio della progettata costruzione...;**
- **a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 2.409,98 di cui 1.685,08 mq a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali e mq 724,90 a parcheggio a servizio commerciale/direzionale, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a 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 cm 60...**
- **a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici commerciali e direzionali.** (cfr. Allegato 07)

Inoltre è stata stipulata una prima **Convenzione** con il Comune di Roma a rogito notaio Giorgio Giorgi di Roma in data **06/02/2002 rep. 80804/15402**, trascritta il 01/03/2002 al n. 13923 di formalità, successivamente integrata con **un'ulteriore Convenzione** con atto a rogito Guido Gilardoni in data **18/05/2005 rep. 25131/8876**, trascritto in data 10/06/2005 al n. 44364 di formalità. (cfr. Allegato 08)

In data 21/07/2003 è stata presentata dalla società di costruzione una variante alla Concessione Edilizia ed è stato ottenuto il **Permesso in sanatoria n.823 del 03/08/2005**.

Con elaborato grafico **progetto n. 44978 del 21/07/2003** con chiusura lavori in data 07/09/2005. (cfr. allegato nn. 9 e 10)

Nell'elaborato grafico dell'autorimessa, si evince che è stata progettata per ospitare 18 posti auto, ed i calcoli per l'aerazione soddisfano i requisiti per tale funzione.

Il **posto auto n.4** è stato abusivamente delimitato da muri a destra, a sinistra e nella parte anteriore l'accesso avviene attraverso una serranda, nella parte posteriore, è stato costruito un muro che ne riduce la profondità, come indicato nell'elaborato grafico stato dei luoghi. (cfr. allegato n.3)

Tale opera non può essere sanata, per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi presentando una pratica edilizia presso il Municipio d'appartenenza: la **Cila di Ripristino** il cui costo tra diritti di segreteria e onorario del tecnico è di 1.251,24 euro. A questo occorre aggiungere il costo di circa 2.000,00 euro tra demolizione e trasporto a discarica autorizzata. Per un importo totale di circa **3.251,24 euro** che verrà detratto dalla stima.

L'intero complesso è **sprovvisto del Certificato di Abitabilità**, la sottoscritta ha effettuato un'istanza presso il IX Dipartimento che non ha ancora risposto, pertanto non avendo trovato indicazione di protocolli negli atti traslativi, la sottoscritta presume che non sia stato rilasciato o richiesto a conclusione delle opere.

L'autorimessa inoltre è **sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi**, come da dichiarazione rilasciata in fase di accesso dall'amministratore di condominio. (cfr. allegato n.1)

Di tali circostanze la sottoscritta ne terrà conto nella stima del bene.

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

- Non si redige l'APE per i posti auto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è sito in Roma località Cinquina-Casal Boccone, via Tor San Giovanni.

Il fabbricato è stato assentito con **Concessione edilizia n. 1492/C del 18/12/2002** per la costruzione di un complesso edilizio residenziale, commerciale e direzionale uffici, composto da quattro distinti lotti individuati come "lotto A1", "lotto A2", "lotto B1" e "lotto B2". Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n.9-56 zona "O" Cinquina-Casal Boccone, Edificazione del nucleo 9 comprensorio A.

Il **Progetto approvato è il n. 55252 del 2001** con parere favorevole in data 05/06/2002 presentato dalla società costruttrice (cfr. Allegato 06)

È presente un **Atto d'obbligo** a rogito notaio Guido Gilardoni in data **05/11/2002 rep. 22001** trascritto il 06/11/2002 reg. particolare 76736 in cui il costruttore si obbligava (sulle particelle 2408 e 2409 poi sopprese e che hanno dato origine alla 2596), irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- **a vincolare l'area occorrente di mq 8.372 circa al servizio della progettata costruzione...;**
- **a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 2.409,98 di cui 1.685,08 mq a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali e mq 724,90 a parcheggio a servizio commerciale/direzionale, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a 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 cm 60...**
- **a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici commerciali e direzionali.** (cfr. Allegato 07)

Inoltre è stata stipulata una prima **Convenzione** con il Comune di Roma a rogito notaio Giorgio Giorgi di Roma in data **06/02/2002 rep. 80804/15402**, trascritta il 01/03/2002 al n. 13923 di formalità, successivamente integrata con **un'ulteriore Convenzione** con atto a rogito Guido Gilardoni in data **18/05/2005 rep. 25131/8876**, trascritto in data 10/06/2005 al n. 44364 di formalità. (cfr. Allegato 08)

In data 21/07/2003 è stata presentata dalla società di costruzione una variante alla Concessione Edilizia ed è stato ottenuto il **Permesso in sanatoria n.823 del 03/08/2005**.

Con elaborato grafico **progetto n. 44978 del 21/07/2003** con chiusura lavori in data 07/09/2005. (cfr. allegato nn. 9 e 10)

Nell'elaborato grafico dell'autorimessa, si evince che è stata progettata per ospitare 18 posti auto, ed i calcoli per l'aerazione soddisfano i requisiti per tale funzione.

Il **posto auto n.5** è stato abusivamente delimitato da muri a destra, a sinistra e nella parte anteriore l'accesso avviene attraverso una serranda, nella parte posteriore, è stato costruito un muro che ne riduce la profondità, come indicato nell'elaborato grafico stato dei luoghi. (cfr. allegato n.3)

Tale opera non può essere sanata, per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi presentando una pratica edilizia presso il Municipio d'appartenenza: la **Cila di Ripristino** il cui costo tra diritti di segreteria e onorario del tecnico è di 1.251,24 euro. A questo occorre aggiungere il costo di circa 2.000,00 euro tra demolizione e trasporto a discarica autorizzata. Per un importo totale di circa **3.251,24 euro** che verrà detratto dalla stima.

L'intero complesso è **sprovvisto del Certificato di Abitabilità**, la sottoscritta ha effettuato un'istanza presso il IX Dipartimento che non ha ancora risposto, pertanto non avendo trovato indicazione di protocolli negli atti traslativi, la sottoscritta presume che non sia stato rilasciato o richiesto a conclusione delle opere.

L'autorimessa inoltre è **sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi**, come da dichiarazione rilasciata in fase di accesso dall'amministratore di condominio. (cfr. allegato n.1)

Di tali circostanze la sottoscritta ne terrà conto nella stima del bene.

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

- Non si redige l'APE per i posti auto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è sito in Roma località Cinquina-Casal Boccone, via Tor San Giovanni.

Il fabbricato è stato assentito con **Concessione edilizia n. 1492/C del 18/12/2002** per la costruzione di un complesso edilizio residenziale, commerciale e direzionale uffici, composto da quattro distinti lotti individuati come "lotto A1", "lotto A2", "lotto B1" e "lotto B2". Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n.9-56 zona "O" Cinquina-Casal Boccone, Edificazione del nucleo 9 comprensorio A.

Il **Progetto approvato è il n. 55252 del 2001** con parere favorevole in data 05/06/2002 presentato dalla società costruttrice (cfr. Allegato 06)

È presente un **Atto d'obbligo** a rogito notaio Guido Gilardoni in data **05/11/2002 rep. 22001** trascritto il 06/11/2002 reg. particolare 76736 in cui il costruttore si obbligava (sulle particelle 2408 e 2409 poi sopprese e che hanno dato origine alla 2596), irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma: **•a vincolare l'area occorrente di mq 8.372 circa al servizio della progettata costruzione...;**

•a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 2.409,98 di cui 1.685,08 mq a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali e mq 724,90 a parcheggio a servizio commerciale/direzionale, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a 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 cm 60...

•a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici commerciali e direzionali. (cfr. Allegato 07)

Inoltre è stata stipulata una prima **Convenzione** con il Comune di Roma a rogito notaio Giorgio Giorgi di Roma in data **06/02/2002 rep. 80804/15402**, trascritta il 01/03/2002 al n. 13923 di formalità, successivamente integrata con **un'ulteriore Convenzione** con atto a rogito Guido Gilardoni in data **18/05/2005 rep. 25131/8876**, trascritto in data 10/06/2005 al n. 44364 di formalità. (cfr. Allegato 08)

In data 21/07/2003 è stata presentata dalla società di costruzione una variante alla Concessione Edilizia ed è stato ottenuto il **Permesso in sanatoria n.823 del 03/08/2005**.

Con elaborato grafico **progetto n. 44978 del 21/07/2003** con chiusura lavori in data 07/09/2005. (cfr. allegato nn. 9 e 10)

Nell'elaborato grafico dell'autorimessa, si evince che è stata progettata per ospitare 18 posti auto, ed i calcoli per l'aerazione soddisfano i requisiti per tale funzione.

Il **posto auto n.6** è stato unito abusivamente al posto auto n. 7 delimitato da un muro a sinistra, e nella parte anteriore da una serranda di accesso.

Tale opera non può essere sanata, per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi presentando una pratica edilizia presso il Municipio d'appartenenza: la **Cila di Ripristino** il cui costo tra diritti di segreteria e onorario del tecnico è di 1.251,24 euro. A questo occorre aggiungere il costo di circa 1.000,00 euro tra demolizione e trasporto a discarica autorizzata. Per un importo totale di circa **2.251,24 euro** che verrà detratto dalla stima.

L'intero complesso è **sprovvisto del Certificato di Abitabilità**, la sottoscritta ha effettuato un'istanza presso il IX Dipartimento che non ha ancora risposto, pertanto non avendo trovato indicazione di protocolli negli atti traslativi, la sottoscritta presume che non sia stato rilasciato o richiesto a conclusione delle opere.

L'autorimessa inoltre è **sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi**, come da dichiarazione rilasciata in fase di accesso dall'amministratore di condominio. (cfr. allegato n.1)

Di tali circostanze la sottoscritta ne terrà conto nella stima del bene.

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

- Non si redige l'APE per i posti auto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---



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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è sito in Roma località Cinquina-Casal Boccone, via Tor San Giovanni.

Il fabbricato è stato assentito con **Concessione edilizia n. 1492/C del 18/12/2002** per la costruzione di un complesso edilizio residenziale, commerciale e direzionale uffici, composto da quattro distinti lotti individuati come "lotto A1", "lotto A2", "lotto B1" e "lotto B2". Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n.9-56 zona "O" Cinquina-Casal Boccone, Edificazione del nucleo 9 comprensorio A.

Il **Progetto approvato è il n. 55252 del 2001** con parere favorevole in data 05/06/2002 presentato dalla società costruttrice (cfr. Allegato 06)

È presente un **Atto d'obbligo** a rogito notaio Guido Gilardoni in data **05/11/2002 rep. 22001** trascritto il 06/11/2002 reg. particolare 76736 in cui il costruttore si obbligava (sulle particelle 2408 e 2409 poi sopprese e che hanno dato origine alla 2596), irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:

- **a vincolare l'area occorrente di mq 8.372 circa al servizio della progettata costruzione...;**
- **a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 2.409,98 di cui 1.685,08 mq a parcheggio privato al servizio degli edifici residenziali e mq 724,90 a parcheggio a servizio commerciale/direzionale, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a 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 cm 60...**
- **a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici commerciali e direzionali.** (cfr. Allegato 07)

Inoltre è stata stipulata una prima **Convenzione** con il Comune di Roma a rogito notaio Giorgio Giorgi di Roma in data **06/02/2002 rep. 80804/15402**, trascritta il 01/03/2002 al n. 13923 di formalità, successivamente integrata con **un'ulteriore Convenzione** con atto a rogito Guido Gilardoni in data **18/05/2005 rep. 25131/8876**, trascritto in data 10/06/2005 al n. 44364 di formalità. (cfr. Allegato 08)

In data 21/07/2003 è stata presentata dalla società di costruzione una variante alla Concessione Edilizia ed è stato ottenuto il **Permesso in sanatoria n.823 del 03/08/2005**.

Con elaborato grafico **progetto n. 44978 del 21/07/2003** con chiusura lavori in data 07/09/2005. (cfr. allegato nn. 9 e 10)

Nell'elaborato grafico dell'autorimessa, si evince che è stata progettata per ospitare 18 posti auto, ed i calcoli per l'aerazione soddisfano i requisiti per tale funzione.

Il **posto auto n.7** è stato unito abusivamente al n. 6 delimitato da un muro a sinistra, e nella parte anteriore da una serranda di accesso.



Tale opera non può essere sanata, per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi con un costo di circa 1000 euro tra demolizione e trasporto a discarica autorizzata, che verrà detratto dalla stima. Il costo della pratica edilizia è stato indicato nel paragrafo Regolarità Edilizia del bene int.6

L'intero complesso è **sprovvisto del Certificato di Abitabilità**, la sottoscritta ha effettuato un'istanza presso il IX Dipartimento che non ha ancora risposto, pertanto non avendo trovato indicazione di protocolli negli atti traslativi, la sottoscritta presume che non sia stato rilasciato o richiesto a conclusione delle opere.

L'autorimessa inoltre è **sprovvista del Certificato Prevenzione Incendi**, come da dichiarazione rilasciata in fase di accesso dall'amministratore di condominio. (cfr. allegato n.1)  
Di tali circostanze la sottoscritta ne terrà conto nella stima del bene.

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

- Non si redige l'APE per i posti auto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 3, PIANO S2**

---

#### ***Spese condominiali***

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 17.594,05 per i complessivi cinque posti auto.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 759,42 in 6 rate da € 126,57 per i complessivi cinque posti auto.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato 12 Documentazione condominiale)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 4, PIANO S2**

---

### **Spese condominiali**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 17.594,05 per i complessivi cinque posti auto. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 759,42 in 6 rate da € 126,57 per i complessivi cinque posti auto.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato 12 Documentazione condominiale)

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 5, PIANO S2**

---

### **Spese condominiali**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 17.594,05 per i complessivi cinque posti auto.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 759,42 in 6 rate da € 126,57 per i complessivi cinque posti auto.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato 12 Documentazione condominiale)

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 6, PIANO S2**

---

### **Spese condominiali**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 17.594,05 per i complessivi cinque posti auto. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 759,42 in 6 rate da € 126,57 per i complessivi cinque posti auto.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato 12 Documentazione condominiale)

## **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VITTORIO VETTORI N.16, EDIFICIO LOTTO B2, INTERNO 7, PIANO S2**

---

### **Spese condominiali**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 17.594,05 per i complessivi cinque posti auto. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 759,42 in 6 rate da € 126,57 per i complessivi cinque posti auto.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato 12 Documentazione condominiale)

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2  
Il posto auto n.3 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex

Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 132, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.968,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2	16,00 mq	748,00 €/mq	€ 11.968,00	100,00%	€ 11.968,00
Valore di stima:					€ 11.968,00

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Borsino Immobiliare**, hanno rilevato che per vendite di Posti auto coperti con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Posti Auto coperti ubicati in zona **Bufalotta, La Cinquina, via Feo Belcari** - il prezzo oscilla da **603€/mq a 894 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=748,00 €/mq**.

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato per il posto auto coperto pari ad euro **748,00 €/al mq** tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 15 Scheda di stima)

Deprezamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Lavori di ripristino	3.251,24	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%

**Valore finale di stima € 11.968,00-€ 3.251,24 = 8.716,76 - 871,676 = 7.845,084**

**arrotondato a € 8.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2

Il posto auto n.4 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 133, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.968,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2	16,00 mq	748,00 €/mq	€ 11.968,00	100,00%	€ 11.968,00
Valore di stima:					€ 11.968,00

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Borsino Immobiliare**, hanno rilevato che per vendite di Posti auto coperti con caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Posti Auto coperti ubicati in zona **Bufalotta, La Cinquina, via Feo Belcari** - il prezzo oscilla da **603€/mq a 894 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=748,00 €/mq**.

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato per il posto auto coperto pari ad euro **748,00 €/al mq** tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 15 Scheda di stima)

Deprezamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Lavori di ripristino	3.251,24	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%

**Valore finale di stima € 11.968,00-€ 3.251,24 = 8.716,76 - 871,676 = 7.845,084**

**arrotondato a € 8.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2

Il posto auto n.5 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 134, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.968,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2	16,00 mq	748,00 €/mq	€ 11.968,00	100,00%	€ 11.968,00
Valore di stima:					€ 11.968,00

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il **Borsino Immobiliare**, hanno rilevato che per vendite di Posti auto coperti con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Posti Auto coperti ubicati in zona **Bufalotta, La Cinquina, via Feo Belcari** - il prezzo oscilla da **603€/mq a 894 €/mq** di superficie commerciale. Il valore medio è di **VM=748,00 €/mq**.

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato per il posto auto coperto pari ad euro **748,00 €/al mq** tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 15 Scheda di stima)

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Lavori di ripristino	3.251,24	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%

**Valore finale di stima € 11.968,00-€ 3.251,24 = 8.716,76 - 871,676 = 7.845,084**

**arrotondato a € 8.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2

Il posto auto n.6 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 135, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.968,00

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2

Il posto auto n.7 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 136, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.968,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2	16,00 mq	748,00 €/mq	€ 11.968,00	100,00%	€ 11.968,00
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2	16,00 mq	748,00 €/mq	€ 11.968,00	100,00%	€ 11.968,00
Valore di stima:					€ 23.936,00

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Lavori di ripristino	3.251,24	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	10	%

**Valore finale di stima € 23.936,00-€3.251,24 = 20.684,76 - 2.068,48 = 18.616,28 arrotondato a € 19.000,00**

**Riepilogo:**

**Bene 1** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 132, Zc. 6, Categoria C6.....**€ 8.000,00**  
**Bene 2** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 133, Zc. 6, Categoria C6.....**€ 8.000,00**  
**Bene 3** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 134, Zc. 6, Categoria C6.....**€ 8.000,00**  
**Bene 4 e Bene 5** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 135 e 136.....**€ 19.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sasso Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Verbali d' Accesso
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi posti auto
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Concessione edilizia n.1492-C del 2001
- ✓ N° 7 Atto d'obbligo
- ✓ N° 8 Convenzione urbanistica
- ✓ N° 09 Permesso in sanatoria
- ✓ N° 10 Fascicolo progettuale
- ✓ N° 11 Usi civici
- ✓ N° 12 Documentazione Condominiale
- ✓ N° 13 Tavole urbanistiche
- ✓ N° 14 Ispezioni



- ✓ N° 15 Scheda di stima
- ✓ N° 16 Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2  
Il posto auto n.3 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 132, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità. PTPR Piano Territoriale paesistico Tav A Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Tav B Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA. Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2  
Il posto auto n.4 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 133, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità. PTPR Piano Territoriale Paesistico Tav A Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Tav B Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA. Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2

Il posto auto n.5 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 134, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità. PTPR Piano Territoriale Paesistico Tav A Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Tav B Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA. Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2

Il posto auto n.6 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 135, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità. PTPR Piano Territoriale Paesistico Tav A Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Tav B Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA. Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2

Il posto auto n.7 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo

da mezzi su gomma.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 136, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, i beni pignorati ricadono in area avente la seguente destinazione urbanistica: Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art. 62. Strumento di Attuazione Zona O Denominazione: ZO 09/56 Cinquina Casal Boccone Non ci sono prescrizioni sia per quanto riguarda la Rete Ecologica che la Carta della Qualità. PTPR Piano Territoriale paesistico Tav A Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Tav B Beni dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA. Per cui per opere esterne occorre il parere paesaggistico. (cfr. Allegato 13 Tavole Urbanistiche)

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 923/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 3, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 132, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto n.3 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dalla debitrice e dal coniuge		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 4, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 133, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto n.4 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dalla debitrice e dal coniuge		

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 5, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 134, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto n.5 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dalla debitrice e dal coniuge		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 6, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 135, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto n.6 è all'interno di un'autorimessa al piano S2 in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dalla debitrice e dal coniuge		

Bene N° 5 - Posto auto
------------------------

<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo Vittorio Vettori n.16, edificio Lotto B2, interno 7, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 2596, Sub. 136, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In un mediocre stato conservativo inoltre è occupato da beni di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto n.7 è all'interno di un'autorimessa in via Largo Vittorio Vettori, con accesso carrabile e pedonale dal civico 16, con più uscite di sicurezza. La zona urbana è Cinquina, Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale. Fa parte della zona urbanistica 4N Bufalotta, nelle zone Z. III Marcigliana e Z. V Tor San Giovanni. Si trova a nord della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo sud-est formato da via della Bufalotta con via della Marcigliana. Zona servita solo da mezzi su gomma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dalla debitrice e dal coniuge		