

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1163/2022  
del R.G.E.

promossa da

**Spring SPV srl**

*Codice fiscale: 05074030262*

*Conegliano (TV)*

contro

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*

*Via*

*00100 - Roma (RM)*

*Codice fiscale:*

*Nato a        il*

## SOMMARIO

---

---

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Incarico.....                  | 1  |
| Premessa.....                  | 5  |
| Descrizione .....              | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 1 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 2 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 3 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 4 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 5 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 6 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 7 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 8 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 9 .....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 10.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 11.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 12.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. 13.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Stima / Formazione lotti ..... | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Riepilogo bando d'asta.....    | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Schema riassuntivo.....        | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Formalita da cancellare .....  | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |

## APPENDICI ED ALLEGATI

---

---

### **APPENDICI**

**APP. "A"** – Rilievo fotografico

**APP. "B"** – Rilievo degli immobili stato attuale e delle difformità riscontrate

**APP. "C"** – Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

### **ALLEGATI**

**ALL. "A"** - Estratto di mappa catastale – visura catastale – planimetrie catastali

**ALL. "A0"** - Lotto n. 1-12, estratto di mappa, elaborato planimetrico

**ALL. "A1"** - Lotto n. 1, Villino int. 1

**ALL. "A2"** - Lotto n. 2, Villino int. 2

**ALL. "A3"** - Lotto n. 3, Villino int. 5

**ALL. "A4"** - Lotto n. 4, Villino int. 6

**ALL. "A5"** - Lotto n. 5, Box int. 14

**ALL. "A6"** - Lotto n. 6, Box int. 15

**ALL. "A7"** - Lotto n. 7, Box int. 19

**ALL. "A8"** - Lotto n. 8, Box int. 4

**ALL. "A9"** - Lotto n. 9, Box int. 5

**ALL. "10"** - Lotto n. 10, Box int. 6

**ALL. "11"** - Lotto n. 11, Box int. 9

**ALL. "12"** - Lotto n. 12, Box int. 10

**ALL. "13"** - Lotto n. 13, terreno Via Alcidamante

**ALL. "B"** - Certificato Notarile

**ALL. "C"** – Atti di provenienza

**ALL. "C1"** – Atto di provenienza Lotti n. 1-12

**ALL. "C2"** – Atto di provenienza Lotto n. 13

**ALL. "D"** – Documentazione urbanistica

**ALL. "D1"** – Documentazione urbanistica Lotti n. 1-12

**ALL. "D2"** – Documentazione urbanistica Lotto n. 13

**ALL. "E"** – Certificato di destinazione urbanistica Lotto n. 13

**ALL. "F"** – Liberatoria condominio e tabelle millesimali box

**ALL. "G"** – Contratto di locazione Lotto n. 4

**ALL. "H"** – Quotazioni Immobiliari

**ALL. "H1"** – Quotazioni Immobiliari Lotti n. 1-12

**ALL. "H2"** – Quotazioni Immobiliari Lotto n. 13

## INCARICO

---

---

All'udienza del 06/08/2024, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 1, piano S1-T-1
  - **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 2, piano S1-T-1
  - **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, piano S1-T-1
  - **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, piano S1-T-1
  - **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 14, piano S1
  - **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 15, piano S1
  - **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 19, piano S1
  - **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 4, piano S1
  - **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, piano S1
  - **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, piano S1
  - **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 9, piano S1
  - **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 10, piano S1
  - **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Alcidamante di Elea
- 
-

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 1, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto da n. 11 a n. 18). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto da n. 20 a n. 22). Al piano terra è presente inoltre, con ingresso dalla rampa del garage, un rimessaggio auto coperto (vedi foto n. 18-19). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 23 a n. 29). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 30 a n. 34). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 1 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 8.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 2, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto da n. 35 a n. 40). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto da n. 43 a n. 46). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano terra è presente inoltre, con ingresso dalla rampa del garage, un rimessaggio auto coperto (vedi foto n. 38-42). Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 47 a n. 50). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 52 a n. 54). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 2 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 14.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 5, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina

(vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19.

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI  
N. 43/A INT. 6, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.68-78). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 79-81). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto n.82). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 83 a n. 87). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 8 (vedi foto n. 98 e n. 99). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 4 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 24.

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A  
INT. 14, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 88). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 14.03 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 5 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 30.

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A  
INT. 15, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La

pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 89-90). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 13,55 e altezza di ml. 2,50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 6 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 35.

---

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 19, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 91-92). Il Box n. 19 ha una superficie di mq. 14,32 e altezza di ml. 2,50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 7 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 40.

---

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 4, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 93-94). Il Box n. 4 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2,50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 8 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 45.

---

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 5, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 95). Il Box n. 5 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2,50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 9 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 50.

---

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 6, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte

circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 96-97). Il Box n. 6 ha una superficie di mq. 13,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 10 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 54.

---

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 9, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 100-101). Il Box n. 9 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 11 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 59.

---

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 10, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 102-103). Il Box n. 10 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 12 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 64.

---

**BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALCIDAMANTE DI ELEA**

---

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un lotto di terreno edificabile di forma triangolare, posto tra le Vie Alcidamante di Elea e Via Melissa di Samo. Il terreno fa parte del Consorzio Nuova Palocco ed è posto tra la Via dei Pescatori e la Via Cristoforo Colombo. Sul terreno era presente un abitazione che è stata demolita ed è rimasto in parte lo scavo di fondazione. Il terreno è circondato su tutti i lati da muri di recinzione di altezza circa ml. 2.00 realizzati in parte in tufo ed in parte in blocchi di cemento. Si accede al terreno all'incrocio tra le due vie suddette. Il lotto di terreno ha una consistenza complessiva di mq. 2.500 ma parte di tale superficie è destinata a sede stradale (vedi foto da n. 104 a n. 116). La consistenza dell'immobile è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 69.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 1, interno 1, piano S1-T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

L'immobile int. 1 di cui ai subalterni 1 e 7 e confina con distacco su Via Pietro Romani, vialetto di accesso comune di cui al sub. 13, rampa di accesso all'autorimessa di cui al sub. 39, corte appartamento int. 2 di cui al sub. 8 e posto auto di cui al sub. 14 e 16, salvo altri.

Il posto auto di cui ai sub. 14 e 16 confina con il sub. 1, 7, sub. 15, 17, sub. 39, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione           | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione             | 34,38 mq         | 45,60 mq         | 1            | 45,60 mq                 | 2,93 m  | T     |
| Portico                | 11,36 mq         | 11,50 mq         | 0,45         | 5,17 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Corte esclusiva        | 117,40 mq        | 185,50 mq        | 0,18         | 33,39 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Cantina e lavatoio PS1 | 34,00 mq         | 46,60 mq         | 0,50         | 23,30 mq                 | 2,50 m  | PS1   |

|  |          |          |      |                  |        |   |
|--|----------|----------|------|------------------|--------|---|
| Soffitta                                     | 20,20 mq | 31,10 mq | 0,33 | 10,26 mq         | 1,85 m | 1 |
| Rimessaggio auto coperto                     | 16,30 mq | 19,30 mq | 0,30 | 5,79 mq          | 4,11 m | T |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>123,51 mq</b> |        |   |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 07/03/2025 | ***** di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 1, Zc. 6<br>Categoria A7<br>Cl.6, Cons. 4.5<br>Rendita € 929,62<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 7 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |  |
|                         | 1115   | 5165  | 1    | 6                   | A7        | 6      | 4.5         | 72 mq                | 929,62 € | S1-T-1 | 7        |  |  |
|                         | 1115   | 5165  | 14   | 6                   | C6        | 15     | 17          | 22 mq                | 108,87 € | T      | 16       |  |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, per quanto riguarda l'esterno, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo. Per quanto riguarda l'interno risultano mancanti le finiture idonee per la civile abitazione, ovvero: pavimenti e rivestimenti, porte interne, impianto elettrico nel suo complesso, sia per quanto riguarda gli infilaggi dei cavi, frutti e quadri di comando, termosifoni, sanitari e rubinetteria.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, il vialetto d'ingresso comune ai tre villini, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. E' stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Per quanto già sopra indicato, l'immobile internamente è privo delle finiture, dell'impianto elettrico, dei rivestimenti, termosifoni, porte interne. Risultano invece installati gli infissi esterni i quali sono in legno con vetrocamera e le grate esterne di protezione ad eccezione del locale rimessaggio auto che è del tutto privo di chiusure con l'esterno. L'impianto idraulico e di riscaldamento sottotraccia risulta completato ma andrà chiaramente collaudato al momento dell'installazione di tutte i componenti quali sanitari, termosifoni etc. Per quanto riguarda invece l'impianto citofonico, telefonico, televisivo sono stati posti in opera solo i corrugati sotto traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, poiché non risulta completato nelle sue finiture ed impianti non è al momento dei sopralluoghi abitabile e risulta libero da persone e cose, nel possesso della proprietà.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |

|                                 |   | Trascrizione          |            |               |             |
|---------------------------------|---|-----------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |   | Roma 1                | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
| Registrazione                   |   |                       |            |               |             |
|                                 |   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |   |                       |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al<br>05/03/2025 | *****<br>di ***** con<br>sede in Roma, proprietà<br>per 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>***** | Atto di compravendita |            |               |             |
|                                 |   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |   | Luigi Siri            | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                                 |   | Trascrizione          |            |               |             |
|                                 |   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |   | Roma 1                | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                                 |   | Registrazione         |            |               |             |
|                                 |   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |   |                       |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010

N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

### **Trascrizioni**

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

#### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona 0

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

#### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;

- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;

- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B" Tav. 1, risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione sopra indicata, l'immobile è risultato conforme ai titoli edilizi rilasciati ed approvati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F").

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 2, interno 2, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile int. 2 di cui ai subalterni 2 e 8 confina con la corte di cui all'appartamento int. 1 sub. 7, posti auto di cui al sub. 15 e 17, vialetto di accesso comune di cui al sub. 13, rampa di accesso all'autorimessa di cui al sub. 39, salvo altri. Il posto auto di cui al sub. 15 e 17 confina con il sub. 2-8, sub. 14-16, sub. 39, salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 34,35 mq         | 45,33 mq         | 1            | 45,33 mq                 | 2,93 m  | T     |
| Portico                               | 11,16 mq         | 11,52 mq         | 0,45         | 5,18 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Corte esclusiva                       | 66,67 mq         | 71,00 mq         | 0,18         | 12,78 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Cantina e lavatoio PS1                | 34,00 mq         | 46,60 mq         | 0,50         | 23,30 mq                 | 2,50 m  | PS1   |
| Soffitta                              | 20,20 mq         | 31,10 mq         | 0,33         | 10,26 mq                 | 1,85 m  | 1     |
| Rimessaggio auto coperto              | 16,30 mq         | 19,30 mq         | 0,30         | 5,79 mq                  | 4,11 m  | T     |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 102,64 mq                |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà        | Dati catastali   |
|------------------------------|------------------|--|
| Dal 31/03/2015 al 07/03/2025 | *****di<br>***** | Catasto Fabbricati<br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 2, Zc. 6<br>Categoria A7<br>Cl.6, Cons. 4.5<br>Superficie catastale 72 mq<br>Rendita € 929,62<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 8 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 2    | 6                   | A7        | 6      | 4.5         | 72 mq                | 929,62 € | S1-T-1 | 8        |  |
|                         | 1115   | 5165  | 15   | 6                   | C6        | 15     | 17          | 22 mq                | 108,87 € | T      | 17       |  |

### **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, per quanto riguarda l'esterno, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo. Per quanto riguarda l'interno risultano mancanti le finiture idonee per la civile abitazione, ovvero: pavimenti e rivestimenti, porte interne, impianto elettrico nel suo complesso, sia per quanto riguarda gli infilaggi dei cavi, frutti e quadri di comando, termosifoni, sanitari e rubinetteria.

## **PARTI COMUNI**

---

Costituiscono parti comuni, il vialetto d'ingresso comune ai tre villini, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Per quanto già sopra indicato, l'immobile internamente è privo delle finiture, dell'impianto elettrico, dei rivestimenti, termosifoni, porte interne. Risultano invece installati gli infissi esterni i quali sono in legno con vetrocamera e le grate esterne di protezione ad eccezione del locale rimessaggio auto che è del tutto privo di chiusure con l'esterno. L'impianto idraulico e di riscaldamento sottotraccia risulta completato ma andrà chiaramente collaudato al momento dell'installazione di tutte i componenti quali sanitari, termosifoni etc. Per quanto riguarda invece l'impianto citofonico, telefonico, televisivo sono stati posti in opera solo i corrugati sotto traccia.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile, poiché non risulta completato nelle sue finiture ed impianti non è al momento dei sopralluoghi abitabile e risulta libero da persone e cose, nel possesso della proprietà.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

| Periodo                         | Proprietà   | Atti                  |            |               |             |
|---------------------------------|---|-----------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |   | Atto di compravendita |            |               |             |
| Dal 28/05/1990 al<br>20/09/2006 | *****<br>, piena proprietà in<br>regime di comunione dei<br>beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |   | Giuseppe              | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |

|                                 |   |                                |                  |                      |                    |
|---------------------------------|---|--------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
|                                 |   | Pensabene Perez                |                  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |   |                                |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>                    | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                                 | Roma 1  | 06/06/1990                     | 28361            | 50142                |                    |
| <b>Registrazione</b>            |   |                                |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>                    | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                                 |   |                                |                  |                      |                    |
| Dal 20/09/2006 al<br>02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |                  |                      |                    |
|                                 |   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |   |                                | 20/09/2006       | 28                   | 485                |
| <b>Trascrizione</b>             |   |                                |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>                    | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                                 | Roma 1  | 28/01/2008                     | 6025             | 10960                |                    |
| <b>Registrazione</b>            |   |                                |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>                    | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                                 |   |                                |                  |                      |                    |
| Dal 02/05/2007 al<br>05/03/2025 | *****<br>di ***** con<br>sede in Roma, proprietà<br>per 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |                  |                      |                    |
|                                 |   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007       | 379020               | 4652               |
| <b>Trascrizione</b>             |   |                                |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>                    | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                                 | Roma 1  | 04/05/2007                     | 29854            | 86313                |                    |
| <b>Registrazione</b>            |   |                                |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>   | <b>Data</b>                    | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                                 |   |                                |                  |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona 0

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

**P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione sopra indicata, l'immobile è risultato conforme ai titoli edilizi rilasciati ed approvati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F")

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\*\*

Via \*\*\*\*\*

00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile int. 5 di cui ai subalterni 5 e 11 confina con appartamento int. 4 di cui ai sub. 502 e 10, int. 6 di cui ai sub. 6-12, vialetto di accesso comune di cui al sub. 13, part. 7876, salvo altri.  
Il box sub. 33, confina con il sub. 34, 32, corsia di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 34,21 mq         | 46,63 mq         | 1            | 46,63 mq                 | 2,93 m  | T     |
| Portico                               | 22,65 mq         | 23,62 mq         | 0,45         | 10,63 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Corte esclusiva                       | 72,26 mq         | 80,30 mq         | 0,18         | 14,45 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Cantina e lavatoio PS1                | 34,00 mq         | 46,60 mq         | 0,50         | 23,30 mq                 | 2,50 m  | PS1   |
| Soffitta                              | 20,20 mq         | 31,10 mq         | 0,33         | 10,26 mq                 | 1,85 m  | 1     |
| Terrazza                              | 11,24 mq         | 11,96 mq         | 0,25         | 2,99 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Box                                   | 15,53 mq         | 17,00 mq         | 0,50         | 8,50 mq                  | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 116,76 mq                |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 07/03/2025 | *****<br>***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 5, Zc. 6<br>Categoria A7<br>Cl.6, Cons. 4.5 |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Superficie catastale 72 mq<br>Rendita € 929,62<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 11 |
|--|--|---|

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 5    | 6                   | A7        | 6      | 4.5         | 72 mq                | 929,62 € | S1-T-1 | 11       |  |
|                         | 1115   | 5165  | 33   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 €  | S1     |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, per quanto riguarda l'esterno, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo. Per quanto riguarda l'interno risultano mancanti le finiture idonee per la civile abitazione, ovvero: pavimenti e rivestimenti, porte interne, impianto elettrico nel suo complesso, sia per quanto riguarda gli infilaggi dei cavi, frutti e quadri di comando, termosifoni, sanitari e rubinetteria.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, il vialetto d'ingresso comune ai tre villini, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Per quanto già sopra indicato, l'immobile internamente è privo delle finiture, dell'impianto elettrico, dei rivestimenti, termosifoni, porte interne. Risultano invece installati gli infissi esterni i quali sono in legno con vetrocamera e le grate esterne di protezione ad eccezione del locale rimessaggio auto che è del tutto privo di chiusure con l'esterno. L'impianto idraulico e di riscaldamento sottotraccia risulta completato ma andrà chiaramente collaudato al momento dell'installazione di tutte i componenti quali sanitari, termosifoni etc. Per

quanto riguarda invece l'impianto citofonico, telefonico, televisivo sono stati posti in opera solo i corrugati sotto traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, poiché non risulta completato nelle sue finiture ed impianti non è al momento dei sopralluoghi abitabile e risulta libero da persone e cose, nel possesso della proprietà.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              | <b>Trascrizione</b>   |                                |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              | <b>Registrazione</b>  |                                |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              | <b>Trascrizione</b>   |                                |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              | <b>Registrazione</b>  |                                |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****    | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              | <b>Trascrizione</b>   |                                |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |

| Registrazione |      |         |         |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso        | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|               |      |         |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione sopra indicata, l'immobile è risultato conforme ai titoli edilizi rilasciati ed approvati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\* (vedi All. "F").

I millesimi del Box n. 7 sub. 33 sono o seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.333
- Tabella B, parti comuni Mill. 47.673

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\*(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile int. 6 di cui ai subalterni 6 e 12 confina con appartamento int. 5 di cui ai sub. 5 e 11, vialetto di accesso comune di cui al sub. 13, part. 7876, distacco con Via Pietro Romani, salvo altri.  
Il box sub. 34, confina con sub. 35, sub. 33, corsia di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 34,38 mq         | 46,63 mq         | 1            | 46,63 mq                 | 2,93 m  | T     |

|  |           |           |      |                  |        |     |
|--|-----------|-----------|------|------------------|--------|-----|
| Portico                                      | 22,95 mq  | 22,95 mq  | 0,45 | 10,33 mq         | 0,00 m | T   |
| Corte esclusiva                              | 206,65 mq | 220,00 mq | 0,18 | 39,60 mq         | 0,00 m | T   |
| Cantina e lavatoio PS1                       | 34,00 mq  | 46,60 mq  | 0,50 | 23,30 mq         | 2,50 m | PS1 |
| Soffitta                                     | 20,20 mq  | 31,10 mq  | 0,33 | 10,26 mq         | 1,85 m | 1   |
| Terrazza                                     | 11,24 mq  | 11,96 mq  | 0,25 | 2,99 mq          | 0,00 m | T   |
| Box  | 15,82 mq  | 17,00 mq  | 0,50 | 8,50 mq          | 2,50 m | S1  |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>141,61 mq</b> |        |     |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di<br>***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 6, Zc. 6<br>Categoria A7<br>Cl.6, Cons. 4.5<br>Superficie catastale 72 mq<br>Rendita € 929,62<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 12 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 6    | 6                   | A7        | 6      | 4.5         | 72 mq                | 929,62 € | S1-T-1 | 12       |  |
|                         | 1115   | 5165  | 34   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 €  | S1     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione dei bagni realizzati nel piano sottotetto e locale cantina che dovranno essere ripristinati (vedi paragrafo Regolarità edilizia).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni, il vialetto d'ingresso comune ai tre villini, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. E' stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. L'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale ed internamente completo nelle sue finiture ed opere impiantistiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato locato a terzi con regolare contratto di locazione. L'esecutato \*\*\*\*\* ha consegnato copia del **contratto di locazione** dell'immobile ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/1998 stipulato in data 14/07/2017 in Roma ed ivi Registrato all'Ag. Entrate Uff. Acilia Roma 7, in data **03/08/2017** al n. 005508 serie 3T (codice identificativo TJU17T005508000CC) (vedi All. "G"). Il Sig. \*\*\*\*\* (proprietario e locatore) ha locato al Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il (conduttore) il suddetto immobile, ad uso abitativo, per la durata **dal 01/08/2017 al 31/07/2021**, rinnovabile per altri quattro anni, al canone annuo di €. 3.840,00 oltre Iva, suddiviso in n. 12 **canoni di euro 320,00** oltre Iva da pagarsi entro il giorno 05 di ogni mese; all'Art. 8) è pattuito che: "l'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi dichiarate in seguito: "1) \*\*\*\*\* \*\*\*\* (moglie) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (...); 2) \*\*\*\*\* (figlio) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*." ; all'Art. 21) è pattuito che: "*Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.*" Con scrittura privata per lettera "Raccomandata a mano" datata 15 giugno 2022 e recante sottoscrizioni in calce, Locatore e Conduttore hanno motivato e concordato una variazione in **aumento del canone locativo mensile** dovuto, portandolo dagli originari €. 352,00 ad **€. 600,00**, e ciò, a far data dal 01/01/2024.

- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare: 09/12/2022

Considerato pertanto che la registrazione del contratto di locazione è avvenuta il 03/08/2017 e quindi prima della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 09/12/2022, il contratto di locazione è opponibile.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

### **Scadenza contratto di locazione**

31/07/2021, rinnovato fino al 31/07/2025 e rinnovabile per mancata richiesta di fine locazione da parte del locatore per ulteriori quattro anni e cioè fine al 31/07/2029

**Verifica adeguatezza canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.**

Lo scrivente determina il canone di locazione sulla scorta delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento dell'immobile (vedi All. "H"). La superficie presa come riferimento dall'Agenzia delle Entrate per la locazione è la Superficie utile linda, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Il calcolo della superficie convenzionale complessiva viene quindi ricalcolato nel seguente modo:

| Destinazione   | Superficie<br>utile<br>Lorda | Coefficiente | Superficie utile<br>linda<br>Convenzionale | Altezza         | Piano |
|--|------------------------------|--------------|--|-----------------|-------|
| Abitazione   | 34,38 mq                     | 1            | 34,38 mq                                   | 2,93 m          | T     |
| Portico  | 22,95 mq                     | 0,30         | 6,88 mq                                    | 0,00 m          | T     |
| Terrazzo   | 11,24 mq                     | 0,25         | 2,81 mq                                    | 0,00 m          | T     |
| Cantina  | 34,00 mq                     | 0,50         | 17,00 mq                                   | 2,50 m          | S1    |
| Soffitta   | 20,20 mq                     | 0,50         | 10,10 mq                                   | 2,50 m          | 1     |
| Box auto   | 15,82 mq                     | 0,50         | 8,15 mq                                    | 2,50 m          | S1    |
| Corte esclusiva  | 206,65 mq                    | di cui       |  |                 |       |
|  | 46,63 mq                     | 0,10         | 4,66 mq                                    |                 |       |
|  | 206,65-46,63 =<br>160,02 mq  | 0,02         | 3,20                                       |                 |       |
| <b>Superficie utile linda convenzionale complessiva:</b> |                              |              |  | <b>87,18 mq</b> |       |

Superficie utile linda convenzionale complessiva Mq. 87,18

Il valore al metro quadro riportato nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini nel primo secondo semestre 2024 varia tra €. 9,00 a €. 13,30. Lo scrivente prende come riferimento il valore minimo pari a €. 9,00 (vedi All. "H"). Pertanto si determina il canone di locazione in:

Mq. 87,18 x €. 9,00 = €. 784,62 arrotondabile a €. 785,00  
**leggasi Euro settecentoottantacinquemila.**

Il Calcolo della superficie convenzionale viene eseguito nella tabella sopra riportata secondo quanto previsto dal Manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare. Per quanto riguarda la corte è stata calcolata considerando il 10 % della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e la differenza al 2%.

Il canone di locazione attualmente versato è pari a €. 600,00 mensili

Verifica inadeguatezza canone di locazione: €. 785,00 - 1/3 = €. 523,33

€. 523,33 < €. 600,00 pertanto il canone di locazione risulta adeguato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| <b>Periodo</b>                                | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                    |             |                      |                    |
|---|---|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>28/05/1990</b> al<br><b>20/09/2006</b> | *****<br>***** piena proprietà in<br>regime di comunione dei<br>beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |             |                      |                    |
|   |   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |   | Giuseppe<br>Pensabene Perez    | 28/05/1990  | 69837                | 13929              |
|   |   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |   | Roma 1                         | 06/06/1990  | 28361                | 50142              |
|   |   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |   |                                |             |                      |                    |
| Dal <b>20/09/2006</b> al<br><b>02/05/2007</b> | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |             |                      |                    |
|   |   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |   |                                | 20/09/2006  | 28                   | 485                |
|   |   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |   | Roma 1                         | 28/01/2008  | 6025                 | 10960              |
|   |   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |   |                                |             |                      |                    |
| Dal <b>02/05/2007</b> al<br><b>05/03/2025</b> | *****<br>di ***** con<br>sede in Roma, proprietà<br>per 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>*****       | <b>Atto di compravendita</b>   |             |                      |                    |
|   |   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007  | 379020               | 4652               |
|   |   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |   | Roma 1                         | 04/05/2007  | 29854                | 86313              |
|   |   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|   |   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |   |                                |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

**P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione sopra indicata, l'immobile è risultato conforme ai titoli edilizi rilasciati ed approvati, ad eccezione della realizzazione dei bagni e dell'impianto di riscaldamento realizzati nel piano sottotetto e nel piano seminterrato destinato a cantina, con conseguente cambio di destinazione d'uso.

Lo scrivente prevede pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, non essendo tali operi condonabili, il ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione dei sanitari dei bagni e dei terminali dell'impianto di riscaldamento con un costo stimato di €. 1.500,00 a piano, e pertanto per un costo totale stimato di **€. 3.000,00**.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F").

I millesimi del Box n. 8 sub. 34 sono o seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.333

- Tabella B, parti comuni Mill. 47.673

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 14, interno 14, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 19 int. 14, confina con box sub. 18, box sub. 20, villino sub. 1, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 14,03 mq         | 17,71 mq         | 1            | 17,71 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,71 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di<br>***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 19, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 19   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. E' stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>, piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****      | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotronne  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F").

I millesimi del Box n. 14 sub. 19 sono o seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.778
- Tabella B, parti comuni Mill. 47.696

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 15, interno 15, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 20 int. 15, confina con box sub. 19, box sub. 21, villino sub. 1, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 13,55 mq         | 17,80 mq         | 1            | 17,80 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,80 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 20, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 20   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>***** piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>cale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in ***, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****           | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotronne  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\*.

I millesimi del Box n. 15 sub. 20 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 46.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 47.173

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 19, interno 19, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*\*(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\*\*(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 24 int. 19, confina con box sub. 18, box sub. 20, villino sub. 2, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 14,32 mq         | 17,80 mq         | 1            | 17,80 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,80 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 24, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 24   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>, piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****      | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\*.

I millesimi del Box n. 19 sub. 24 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 46.673

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 4, interno 4, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 30 int. 4, confina con box sub. 29, box sub. 31, villino sub. 502, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 14,85 mq         | 17,68 mq         | 1            | 17,68 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,68 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà        | Dati catastali  |
|------------------------------|------------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | *****di<br>***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 30, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 30   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. E' stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****    | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\*.

I millesimi del Box n. 4 sub. 30 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 46.673

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\*\*

Via \*\*\*\*\*

00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 31 int. 5, confina con box sub. 30, box sub. 32, villino sub. 5, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 14,85 mq         | 17,75 mq         | 1            | 17,75 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,75 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà     | Dati catastali  |
|------------------------------|---------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | *****di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 31, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 31   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>, piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****      | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\*.

I millesimi del Box n. 5 sub. 31 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 46.673

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 32 int. 6, confina con box sub. 31, box sub. 33, villino sub. 5, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 13,85 mq         | 17,75 mq         | 1            | 17,75 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,75 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 32, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 32   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>, piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****      | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F").

I millesimi del Box n. 6 sub. 32 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 46.673

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 9, interno 9, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\*\*

Via \*\*\*\*\*

00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 35 int. 9, confina con box sub. 34, box sub. 36, villino sub. 6, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 13,63 mq         | 17,75 mq         | 1            | 17,75 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,75 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 35   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|---|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>, piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****  | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****      | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |   | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F").

I millesimi del Box n. 9 sub. 35 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 46.673

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 10, interno 10, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (RM)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il box sub. 36 int. 10, confina con box sub. 35, box sub. 37, villino sub. 6, corsia di manovra, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 13,63 mq         | 17,75 mq         | 1            | 17,75 mq                 | 2,50 m  | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,75 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali  |
|------------------------------|----------------|---|
| Dal 31/03/2015 al 27/03/2025 | ***** di ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 36, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.14, Cons. 16<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1115   | 5165  | 36   | 6                   | C6        | 14     | 16          | 19 mq                | 87,59 € | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al box, la rampa di accesso al garage, la corsia di manovra dell'autorimessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio al quale appartiene il villino oggetto di esecuzione immobiliare, è stato terminato nel 2015. È stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto con travi in legno lamellare e pannelli sandwich isolanti, composti da un tavolato di legno e pannelli in polistirene. Esternamente l'immobile risulta rifinito nei prospetti con intonaco e tinteggiatura finale. Il solaio dell'autorimessa è stato realizzato con lastre "predalles" e superiormente insistono in parte le zone comuni ed in parte i giardini esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero e nel possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|--|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/05/1990 al 20/09/2006 | *****<br>**** piena proprietà in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |  | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Giuseppe Pensabene Perez       | 28/05/1990 | 69837         | 13929       |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |  | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Roma 1                         | 06/06/1990 | 28361         | 50142       |
|                              |  | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |  | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |                                |            |               |             |
| Dal 20/09/2006 al 02/05/2007 | *****<br>*****<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****   | <b>Denuncia di Successione</b> |            |               |             |
|                              |  | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  |                                | 20/09/2006 | 28            | 485         |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |  | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Roma 1                         | 28/01/2008 | 6025          | 10960       |
|                              |  | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |  | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |                                |            |               |             |
| Dal 02/05/2007 al 05/03/2025 | *****<br>di ***** con sede in Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:<br>*****         | <b>Atto di compravendita</b>   |            |               |             |
|                              |  | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  | Luigi Siri                     | 02/05/2007 | 379020        | 4652        |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>            |            |               |             |
|                              |  | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  | Roma 1                         | 04/05/2007 | 29854         | 86313       |
|                              |  | <b>Registrazione</b>           |            |               |             |
|                              |  | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

### **Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

##### Articolo 62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona 0

DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione

MUNICIPIO : X

### **P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio al quale appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 415 del 03/06/2009 di cui l prot. n. 36996, Istanza n. 78870/07.

Successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. in variante prot. n. 51710 del 04/06/2009;
- D.I.A. in variante in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 37120 del 10/05/2012;
- D.I.A. in variante prot. n. 158939 del 18/12/2014;
- D.I.A. per intervento di ampliamento di cui al Piano Casa prot. n. 58381 del 19/05/2015.

Lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dallo scrivente, allegato in App. "B", risulta conforme al progetto di cui all'ultima D.I.A. prot. n. 58381 del 19/05/2015, e non si rilevano pertanto difformità urbanistiche.

Per l'autorimessa in data 26/06/2020 è stato presentato il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 34633 pratica 32192.

In data 02/11/2015 è stata presentata richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio di cui al prot. QI/2015/176145.

La documentazione suddetta è allegata alla presente relazione in All. "D1".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Le sole porzioni immobiliari soggette a condominio sono i box posti al piano interrato amministrati da \*\*\*\*\* (vedi All. "F").

I millesimi del Box n. 10 sub. 36 sono i seguenti:

- Tabella A, proprietà generale Mill. 47.733
- Tabella B, parti comuni Mill. 46.673

## LOTTO 13

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Alcidamante di Elea

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

- \*\*\*\*\*(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare composto dalla particelle 1394, 1456, 1457, 1458, 1459, confina con le particelle 1393, 1474, 1472, 1461, 2001, 2322, 1387, 1389, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 30,00 mq         | 30,00 mq         | 1            | 30,00 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Terreno edificabile                   | 1202,00 mq       | 1202,00 mq       | 1            | 1202,00 mq               | 0,00 m  | T     |
| Terreno edificabile                   | 1050,00 mq       | 1050,00 mq       | 1            | 1050,00 mq               | 0,00 m  | T     |
| Terreno agricolo                      | 33,00 mq         | 33,00 mq         | 1            | 33,00 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Terreno agricolo                      | 185,00 mq        | 185,00 mq        | 1            | 185,00 mq                | 0,00 m  | T     |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 2.500 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>                                       | <b>Dati catastali</b>  |
|--|--|--|
| Dal <b>16/01/2001</b> al <b>05/03/2007</b> | ******, proprietà per 1/2<br>******, proprietà per 1/2 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1456<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 1202<br>Reddito dominicale € 4,35<br>Reddito agrario € 2,17 |
| Dal <b>16/01/2001</b> al <b>05/03/2007</b> | ******, proprietà per 1/2<br>******, proprietà per 1/2 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1458<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 1050<br>Reddito dominicale € 3,80<br>Reddito agrario € 1,90 |
| Dal <b>16/01/2001</b> al <b>05/03/2007</b> | ******, proprietà per 1/2<br>******, proprietà per 1/2 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1457<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 33<br>Reddito dominicale € 0,12<br>Reddito agrario € 0,06   |
| Dal <b>16/01/2001</b> al <b>05/03/2007</b> | ******, proprietà per 1/2<br>******, proprietà per 1/2 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1394<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 30<br>Reddito dominicale € 0,11<br>Reddito agrario € 0,05   |
| Dal <b>16/01/2001</b> al <b>05/03/2007</b> | ******, proprietà per 1/2<br>******, proprietà per 1/2 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1459<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 185<br>Reddito dominicale € 0,67<br>Reddito agrario € 0,33  |
| Dal <b>05/03/2007</b> al <b>21/06/2010</b> | ******, proprietà per 1/1                              | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1458<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 1050<br>Reddito dominicale € 3,80<br>Reddito agrario € 1,90 |
| Dal <b>05/03/2007</b> al <b>21/06/2010</b> | ******, proprietà per 1/1                              | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1459<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 185<br>Reddito dominicale € 0,67<br>Reddito agrario € 0,33  |
| Dal <b>05/03/2007</b> al <b>21/06/2010</b> | ******, proprietà per 1/1                              | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1457<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 33<br>Reddito dominicale € 0,12<br>Reddito agrario € 0,06   |
| Dal <b>05/03/2007</b> al <b>21/06/2010</b> | ******, proprietà per 1/1                              | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1074, Part. 1456   |

|                              |                           |   |
|------------------------------|---------------------------|---|
|                              |                           | Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 1202<br>Reddito dominicale € 4,35<br>Reddito agrario € 2,17  |
| Dal 05/03/2007 al 21/06/2010 | ******, proprietà per 1/1 | Catasto Terreni<br>Fg. 1074, Part. 1394<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 30<br>Reddito dominicale € 0,11<br>Reddito agrario € 0,05   |
| Dal 21/06/2010 al 12/03/2025 | ******, proprietà per 1/1 | Catasto Terreni<br>Fg. 1074, Part. 1459<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 185<br>Reddito dominicale € 0,67<br>Reddito agrario € 0,33  |
| Dal 21/06/2010 al 12/03/2025 | ******, proprietà per 1/1 | Catasto Terreni<br>Fg. 1074, Part. 1394<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 30<br>Reddito dominicale € 0,11<br>Reddito agrario € 0,05   |
| Dal 21/06/2010 al 12/03/2025 | ******, proprietà per 1/1 | Catasto Terreni<br>Fg. 1074, Part. 1457<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 33<br>Reddito dominicale € 0,12<br>Reddito agrario € 0,06   |
| Dal 21/06/2010 al 12/03/2025 | ******, proprietà per 1/1 | Catasto Terreni<br>Fg. 1074, Part. 1456<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 1202<br>Reddito dominicale € 4,35<br>Reddito agrario € 2,17 |
| Dal 21/06/2010 al 12/03/2025 | ******, proprietà per 1/1 | Catasto Terreni<br>Fg. 1074, Part. 1458<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 1050<br>Reddito dominicale € 3,80<br>Reddito agrario € 1,90 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                         |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 1074   | 1394  |      |                     | T         | 5      |             | 30 mq                   | 0,11 €  | T     |          |  |

|  |      |      |  |   |   |  |         |        |   |  |
|--|------|------|--|---|---|--|---------|--------|---|--|
|  | 1074 | 1456 |  | T | 5 |  | 1202 mq | 4,35 € | T |  |
|  | 1074 | 1457 |  | T | 5 |  | 33 mq   | 0,12 € | T |  |
|  | 1074 | 1458 |  | T | 5 |  | 1050 mq | 1,9 €  | T |  |
|  | 1074 | 1459 |  | T | 5 |  | 185 mq  | 0,67 € | T |  |

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Trattasi così come sopra indicato di un lotto di terreno, attualmente incolto, recintato su tutto il perimetro. E' presente al centro del lotto uno scavo, sede della fondazione del fabbricato precedentemente demolito.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è nel possesso della proprietà

### **PROVENIENZE VENTENNIALI**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                                     |            |               |             |
|------------------------------|---|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/01/2001 al 05/03/2007 | *****<br>proprietà per 1/2 *****<br>*** proprietà per<br>1/2 Codice Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Atto di compravendita</b>             |            |               |             |
|                              |   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Giuliano Pelosi                          | 16/01/2001 | 34059         | 14781       |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>                      |            |               |             |
|                              |   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 1                                   | 18/01/2001 | 3017          | 4258        |
|                              |   | <b>Registrazione</b>                     |            |               |             |
|                              |   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |  |            |               |             |
| Dal 05/03/2007 al 21/06/2010 | *****<br>proprietà per 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>*****                                | <b>Atto di cessione di diritti reali</b> |            |               |             |
|                              |   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Alessandra<br>Federico                   | 05/03/2007 | 5425          |             |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>                      |            |               |             |
|                              |   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|                                 |  |  |                  |                      |                    |
|---------------------------------|--|--|------------------|----------------------|--------------------|
|                                 |  | Roma 1                                     | 12/03/2007       | 16894                | 50835              |
| <b>Registrazione</b>            |  |  |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>                                | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                                 |  |  |                  |                      |                    |
| <b>Atto di compravendita</b>    |  |  |                  |                      |                    |
| Dal 21/10/2010 al<br>11/03/2025 | *****<br>proprietà per 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>***** | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b>      | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |  | Antonio Gazzanti<br>Pugliese di<br>Crotone | 21/06/2010       | 63477                | 38734              |
| <b>Trascrizione</b>             |  |  |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>                                | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                                 | Roma 1   | 23/06/2010                                 | 44222            | 76809                |                    |
| <b>Registrazione</b>            |  |  |                  |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>  | <b>Data</b>                                | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                                 |  |  |                  |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 25/05/2011  
Reg. gen. 11629 - Reg. part. 57468  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Crotone  
Data: 20/05/2011  
N° repertorio: 65711  
N° raccolta: 40686

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/10/2012  
Reg. gen. 14256 - Reg. part. 102383  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese Di Cotrone  
Data: 20/05/2011  
Nº repertorio: 65711  
Nº raccolta: 40686

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 26/04/2002  
Reg. gen. 29275 - Reg. part. 44850  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Roma il 11/12/2008  
Reg. gen. 102246 - Reg. part. 165737  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Unilaterale d'Obbligo**  
Trascritto a Roma il 17/10/2012  
Reg. gen. 74367 - Reg. part. 102066  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente in data 03/04/2025 ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, e dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente e

rilasciato in data 25/03/2025 (vedi All. "E"), risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)**

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' consolidata – per la quasi totalità ricade in “Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3” e per la restante minima parte “Strade” delle infrastrutture per la mobilità del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti disciplinata ai sensi degli art. 44,45,48,89,90 delle NTA vigenti.

Nello specifico trattasi del Piano di Lottizzazione Convenzionata “G4 Nuova Palocco”, giusta convenzione stipulata a Roma il 04/12/1993, atto notaio Dott. Giovanni Ungari Trasatti, Rogito n. 15326 repertorio n. 7297.

Nell’elaborato prescrittivo “4. Rete ecologica non risulta ricadere in alcuna componente.

Nell’elaborato gestionale G1 Carta per la Qualità di cui alla Deliberazione di A.C. n. 60 del 27/06/2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell’art. 16, comma 1, delle NTA vigenti.

Nell’elaborato gestionale G8 Standard Urbanistici non è interessata da alcuna classificazione.

Stante l’adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: “Adozione, ai sensi dell’art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008” e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell’art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l’area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l’area non risulta censita negli allegati relativi alla “Attestazione di esistenza gravami usi civici” del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

**P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29)**

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tavola D Aree urbanizzate.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L’esecutato \*\*\*\*\* con Atto di acquisto del 21/06/2010 rep. n. 63477, racc. 38734, Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone (vedi All. “C2”) ha acquistato l’appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare. Ne lotto di terreno era presente, così come indicato nell’atto “*un fabbricato in corso di costruzione realizzato solo nella struttura in cemento armato, con relative tamponature perimetrali e tramezzi senza copertura, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 2.500 circa, compresa la superficie destinata a strada, (identificato come Z26 Lotto n 68, nella Convenzione stipulata con il Comune di Roma...)*”

Ricadendo l’immobile nel Piano di Lottizzazione Convenzionata “G4 Nuova Palocco”, giusta convenzione stipulata a Roma il 04/12/1993, Lotto n. 68, il terreno risulta edificabile con una cubatura di 0.20 mc/mq. Dalla documentazione consegnata dall’esecutato Sig. \*\*\*\*\* (vedi All. “D2”) si evince l’approvazione di un progetto per la realizzazione di un edificio residenziale

rilasciato alla \*\*\*\*\* con Mc. 501,60 realizzabili come da Convenzione di cui al Lotto 68.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare facenti parte del complesso immobiliare di Via Pietro Romani n. 43C, sono stati suddivisi dallo scrivente in dodici lotti e precisamente quattro lotti composti da un villino con un posto auto coperto al piano terra per i villini int. 1 e 2, ed un box auto collegato internamente all'abitazione, per i villini int. 5 e 6 posto al piano interrato. I restanti box auto posti al piano interrato, ritenuti non pertinenziali agli appartamenti del complesso immobiliare, dotati ognuno di un box di pertinenza, vengono venduti singolarmente, per un totale quindi, di ulteriori otto lotti.

Lotto n. 1: Villino int. 1, di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 1-7 l'abitazione e la corte e sub. 14-16 il rimessaggio auto;

Lotto n. 2: Villino int. 2, di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 2-8 l'abitazione e la corte e sub. 15-17 il rimessaggio auto;

Lotto n. 3: Villino int. 5, di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 5-11 l'abitazione e la corte e sub. 33 il box auto;

Lotto n. 4: Villino int. 6, di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 6-12 l'abitazione e la corte e sub. 34 il box auto;

Lotto n. 5: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 19;

Lotto n. 6: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 20;

Lotto n. 7: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 24;

Lotto n. 8: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 30;

Lotto n. 9: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 31;

Lotto n. 10: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 32;

Lotto n. 11: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 35;

Lotto n. 12: Box auto di cui al Foglio 1115, part. 5165 sub. 36;

Lotto n. 13: Terreni di cui al Foglio 1074, part. 1394, 1456, 1457, 1458, 1459.

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

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 1, interno 1, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto da n. 11 a n. 18). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto da n. 20 a n. 22). Al piano terra è presente inoltre, con ingresso dalla rampa del garage, un rimessaggio auto coperto (vedi foto n. 18-19). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 23 a n. 29). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 30 a n. 34). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La

consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 1 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 16

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 2.300,00** a **€. 3.300,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. 160, nuovo, **€. 309.000,00, €./mq. 1.931,25** (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. 145, nuovo, **€. 276.750,00, €./mq. 1.908,62** (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 1, interno 1, piano S1-T-1 | 123,51 mq                | 2.300,00 €/mq   | € 284.073,00       | 100,00%          | € 284.073,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 284.073,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 284.073,00 - 42.610,95 (15 %) = €. 241.462,05 Valore di stima dell'intero immobile**

A tale importo è necessario detrarre il costo delle opere da realizzare per ultimare l'immobile nelle sue finiture ed impianti per rendere l'immobile idoneo alla civile abitazione che si stimano nella misura di €. 30.000,00. Pertanto:

**€. 241.462,05 - €. 30.000,00 = €. 211.462,05**

arrotondabile a **€. 210.000,00** Leggasi Euro duecentodiecimila/00

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 2, interno 2, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 8 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 17

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda

o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 2.300,00 a €. 3.300,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, stato conservativo “normale”, ville e villini) (vedasi All. “H”);
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. 160, nuovo, **€. 309.000,00, €./mq. 1.931,25** (vedasi All. “H”);
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. 145, nuovo, **€. 276.750,00, €./mq. 1.908,62** (vedasi All. “H”).

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell’immobile, le condizioni generali dell’immobile sia all’interno che all’esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| <b>Identificativo corpo</b>  | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b>       |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 2, interno 2, piano S1-T-1 | 102,64 mq                       | 2.300,00 €/mq          | € 236.072,00              | 100,00%                 | € 236.072,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                                 |                        |                           |                         | <b>€ 236.072,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell’esecuzione di applicare al prezzo base d’asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile e dell’impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 236.072,00 – 35.410,80 (15 %) = €. 200.661,20 Valore di stima dell’intero immobile**

A tale importo è necessario detrarre il costo delle opere da realizzare per ultimare l’immobile nelle sue finiture ed impianti per rendere l’immobile idoneo alla civile abitazione che si stimano nella misura di €. 30.000,00. Pertanto:

**€. 200.661,20 - €. 30.000,00 = €. 170.661,20**

arrotondabile a **€. 170.000,00** Leggasi Euro centosettantamila/00

## **LOTTO 3**

---

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 11 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6

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

### **Valore di stima del bene**

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 2.300,00** a **€. 3.300,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. **160**, nuovo, **€. 309.000,00, €./mq. 1.931,25** (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. **145**, nuovo, **€. 276.750,00, €./mq. 1.908,62** (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| <b>Identificativo<br/>corpo</b>   | <b>Superficie<br/>convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore<br/>complessivo</b> | <b>Quota in<br/>vendita</b> | <b>Totale</b>       |
|---|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 3 -<br/>Appartamento<br/>Roma (RM) - Via<br/>Pietro Romani n.<br/>43/A int. 5, interno 5,<br/>piano S1-T-1</b> | 116,76 mq                           | 2.300,00 €/mq          | € 268.548,00                  | 100,00%                     | € 268.548,00        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                                     |                        |                               |                             | <b>€ 268.548,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 268.548,00 - 40.282,20 (15 %) = €. 228.265,80 Valore di stima dell'intero immobile**

A tale importo è necessario detrarre il costo delle opere da realizzare per ultimare l'immobile nelle sue finiture ed impianti per rendere l'immobile idoneo alla civile abitazione che si stimano nella misura di €. 30.000,00. Pertanto:

**€. 228.265,80 - €. 30.000,00 = €. 198.265,80**

arrotondabile a **€. 198.000,00** Leggasi Euro centonovantottomila/00

## LOTTO 4

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.68-78). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 79-81). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto n.82). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 83 a n. 87). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 8 (vedi foto n. 98 e n. 99). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 4 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 24.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 12 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da €. 2.300,00 a €. 3.300,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. 160, nuovo, €. 309.000,00, €./mq. 1.931,25 (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villa in vendita in Via Pietro Romani, mq. 145, nuovo, €. 276.750,00, €./mq. 1.908,62 (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €. 2.300,00 valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1-T-1 | 141,61 mq                | 2.300,00 €/mq   | € 325.703,00       | 100,00%          | € 325.703,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 325.703,00 |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita

forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 325.703,00 - 48.855,45 (15 %) = €. 276.847,55 Valore di stima dell'intero immobile**

Considerato che l'immobile è risultato locato con contratto opponibile alla procedura con scadenza al 31/07/2029 si ritiene opportuno decurtare dal valore di stima così come determinato un ulteriore percentuale pari al 15%. Pertanto:

**€. 276.847,55 - €. 41.527,13 = €. 235.320,42**

arrotondabile a **€. 235.000,00** Leggasi Euro duecentotrentacinquemila/00

## LOTTO 5

**Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 14, interno 14, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 88). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 14.03 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 5 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da €. 900,00 a €. 1.350,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate”, secondo semestre 2024, stato conservativo “normale”, ville e villini) (vedasi All. “H”);
- annuncio immobiliare on line “immobiliare.it”, box auto in vendita Infernetto, mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57 (vedasi All. “H”).

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell’immobile, le condizioni generali dell’immobile sia all’interno che all’esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €. 1.300,00 valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 14, interno 14, piano S1 | 17,71 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 23.023,00        | 100,00%          | € 23.023,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 23.023,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell’esecuzione di applicare al prezzo base d’asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile e dell’impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 23.023,00 – 3.453,45 (15 %) = €. 19.569,55 Valore di stima dell’intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## LOTTO 6

**Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 15, interno 15, piano S1  
L’immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell’area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all’autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 89-90). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 13.55 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell’immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. “B” Tav. 6 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 35.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6  
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del “Valore Capitale Attuale” dell’immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di

valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il “Metodo Comparativo” o “Market Approach”. Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell’immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il “Valore Unitario a metro quadrato Medio”, ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 900,00** a **€. 1.350,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, stato conservativo “normale”, ville e villini) (vedasi All. “H”);
- annuncio immobiliare on line “immobiliare.it”, box auto in vendita Infernetto, **mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57** (vedasi All. “H”).

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell’immobile, le condizioni generali dell’immobile sia all’interno che all’esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| <b>Identificativo corpo</b>  | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b>      |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 15, interno 15, piano S1 | 17,80 mq                        | 1.300,00 €/mq          | € 23.140,00               | 100,00%                 | € 23.140,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                                 |                        |                           |                         | <b>€ 23.140,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell’esecuzione di applicare al prezzo base d’asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile e dell’impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 23.140,00 – 3.471,00 (15 %) = €. 19.669,00 Valore di stima dell’intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## **LOTTO 7**

**Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 19, interno 19, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 91-92). Il Box n. 19 ha una superficie di mq. 14,32 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 7 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### **Valore di stima del bene**

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 900,00** a **€. 1.350,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", box auto in vendita Infernetto, **mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57** (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| <b>Identificativo<br/>corpo</b>  | <b>Superficie<br/>convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore<br/>complessivo</b> | <b>Quota in<br/>vendita</b> | <b>Totale</b>      |
|--|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 19, interno 19, piano S1 | 17,80 mq                            | 1.300,00 €/mq          | € 23.140,00                   | 100,00%                     | € 23.140,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                                     |                        |                               |                             | <b>€ 23.140,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 23.140,00 - 3.471,00 (15 %) = €. 19.669,00 Valore di stima dell'intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## LOTTO 8

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 4, interno 4, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 93-94). Il Box n. 4 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 8 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 45. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature

perimetrali). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 900,00 a €. 1.350,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, stato conservativo “normale”, ville e villini) (vedasi All. “H”);
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", box auto in vendita Infernetto, **mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57** (vedasi All. “H”).

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell’immobile, le condizioni generali dell’immobile sia all’interno che all’esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| <b>Identificativo corpo</b>   | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b>      |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 4, interno 4, piano S1</b> | 17,68 mq                        | 1.300,00 €/mq          | € 22.984,00               | 100,00%                 | € 22.984,00        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                                 |                        |                           |                         | <b>€ 22.984,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell’esecuzione di applicare al prezzo base d’asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile e dell’impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 22.984,00 – 3.447,60 (15 %) = €. 19.536,40 Valore di stima dell’intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## **LOTTO 9**

**Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1**  
L’immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell’area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all’autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 95). Il Box n. 5 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell’immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. “B” Tav. 9 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 50.

## Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da €. 900,00 a €. 1.350,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", box auto in vendita Infernetto, mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57 (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €. 1.300,00 valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 9 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1 | 17,75 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 23.075,00        | 100,00%          | € 23.075,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 23.075,00 |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero

mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 23.075,00 - 3.461,25 (15 %) = €. 19.631,75 Valore di stima dell'intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## LOTTO 10

**Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 96-97). Il Box n. 6 ha una superficie di mq. 13,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 10 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 54. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 32, Zc. 6, Categoria C6

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 900,00** a **€. 1.350,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", box auto in vendita Infernetto, **mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57** (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di

**€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1 | 17,75 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 23.075,00        | 100,00%          | € 23.075,00        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 23.075,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 23.075,00 – 3.461,25 (15 %) = €. 19.631,75 Valore di stima dell'intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## LOTTO 11

**Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 9, interno 9, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 100-101). Il Box n. 9 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 11 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 59.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6

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

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con

caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali. La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 900,00 a €. 1.350,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, stato conservativo “normale”, ville e villini) (vedasi All. “H”);
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", box auto in vendita Infernetto, **mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57** (vedasi All. “H”).

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell’immobile, le condizioni generali dell’immobile sia all’interno che all’esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| <b>Identificativo corpo</b>   | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b>      |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Bene N° 11 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 9, interno 9, piano S1 | 17,75 mq                        | 1.300,00 €/mq          | € 23.075,00               | 100,00%                 | € 23.075,00        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                                 |                        |                           |                         | <b>€ 23.075,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell’esecuzione di applicare al prezzo base d’asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile e dell’impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%:**

**€ 23.075,00 – 3.461,25 (15 %) = €. 19.631,75 Valore di stima dell’intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## LOTTO 12

**Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 10, interno 10, piano S1  
L’immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell’area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all’autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 102-103). Il Box n. 10 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell’immobile

è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 12 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 64. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie linda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie linda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali. La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da €. 900,00 a €. 1.350,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2024, stato conservativo "normale", ville e villini) (vedasi All. "H");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", box auto in vendita Infernetto, mq. 14, €. 20.000,00, €./mq. 1.428,57 (vedasi All. "H").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €. 1.300,00 valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 10, interno 10, piano S1 | 17,75 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 23.075,00        | 100,00%          | € 23.075,00        |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | <b>€ 23.075,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

**€ 23.075,00 - 3.461,25 (15 %) = €. 19.631,75 Valore di stima dell'intero immobile**

arrotondabile a **€. 20.000,00** Leggasi Euro ventimila/00

## LOTTO 13

---

### Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Alcidamante di Elea

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un lotto di terreno edificabile di forma triangolare, posto tra le Vie Alcidamante di Elea e Via Melissa di Samo. Il terreno fa parte del Consorzio Nuova Palocco ed è posto tra la Via dei Pescatori e la Via Cristoforo Colombo. Sul terreno era presente un abitazione che è stata demolita ed è rimasto in parte lo scavo di fondazione. Il terreno è circondato su tutti i lati da muri di recinzione di altezza circa ml. 2.00 realizzati in parte in tufo ed in parte in blocchi di cemento. Si accede al terreno all'incrocio tra le due vie suddette. Il lotto di terreno ha una consistenza complessiva di mq. 2.500 ma parte di tale superficie è destinata a sede stradale (vedi foto da n. 104 a n. 116). La consistenza dell'immobile è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 69.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1074, Part. 1394, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1456, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1457, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1458, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1459, Categoria T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- Per terreni edificabili: annuncio immobiliare on line "idealista.it", terreno edificabile in vendita Via Zenone di Elea, **mq. 1250, €. 330.000,00, €./mq. 264,00** (vedasi All. "H");
- Per terreni edificabili: annuncio immobiliare on line "idealista.it", terreno edificabile in vendita Via Zenone di Elea, **mq. 1264, €. 295.000,00, €./mq. 233,38** (vedasi All. "H");
- Per terreni edificabili: annuncio immobiliare on line "idealista.it", terreno edificabile in vendita Via Leucippo, **mq. 2.917, €. 420.000,00, €./mq. 143,98** (vedasi All. "H");

Considerata, la posizione del lotto di terreno, le caratteristiche simili con i terreni di cui agli annunci sopra indicati, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura media

€. 264,00 + €. 143,98 = €. 407,98/2 = €./mq. 203,99 arrotondabile ad €. 204,00

di **€. 204,00/mq** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 13 - Terreno edificabile Roma (RM) - Via Alcidamante di Elea | 2.500 mq                 | 204,00 €/mq     | €510.000,00        | 100,00%          | €510.000,00        |
| <b>Valore di stima:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€510.000,00</b> |

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespote, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%:**

**€. 510.000,00 – €. 76.500,00 (15 %) = €. 433.500,00 Valore di stima dell'intero immobile**

A tale importo lo scrivente decurta un importo pari a **€. 60.000,00**, considerato lo scavo realizzato nel lotto di terreno, e per la conseguente necessità di dover provvedere all'esecuzione di opere di rinterro e opere di sottofondazioni per la realizzazione del nuovo edificio. Infatti il precedente progetto approvato dal debitore, prevedeva ai sensi della precedente normativa urbanistica, l'esecuzione di un piano interrato destinato a cantina. Ad oggi, a seguito dei sempre più frequenti episodi di allagamento della zona e del rischio idrogeologico e delle sue limitazioni i piani interrati non sono più realizzabili. Per tale motivo sarà necessario, ripristinare lo scavo ed eseguire opere di sottofondazione. Pertanto:

**€ 433.500,00 – €. 60.000,00 = €. 373.500,00 Valore di stima dell'intero immobile**

arrotondabile a **€. 375.000,00** Leggasi Euro trecentosettantacinquemila/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 28/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lorenzetti Antonio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 1, interno 1, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto da n. 11 a n. 18). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto da n. 20 a n. 22). Al piano terra è presente inoltre, con ingresso dalla rampa del garage, un rimessaggio auto coperto (vedi foto n. 18-19). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 23 a n. 29). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 30 a n. 34). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 1 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 16

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 2, interno 2, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale

lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 8 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 17

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PT.P.R; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 11 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e

Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1-T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.68-78). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 79-81). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto n.82). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 83 a n. 87). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 8 (vedi foto n. 98 e n. 99). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 4 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 24.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 12 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 14, interno 14, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono

rasate e tinteggiate (vedi foto n. 88). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 14.03 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 5 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 15, interno 15, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 89-90). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 13.55 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 6 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 19, interno 19, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e

Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 91-92). Il Box n. 19 ha una superficie di mq. 14,32 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 7 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 4, interno 4, piano S1 L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 93-94). Il Box n. 4 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 8 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 45.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 95). Il Box n. 5 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 9 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 31, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PT.P.R; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 96-97). Il Box n. 6 ha una superficie di mq. 13,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 10 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 32, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree

urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 9, interno 9, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 100-101). Il Box n. 9 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 11 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 59.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 10, interno 10, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 102-103). Il Box n. 10 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 12 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 64.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Zona O DENOMINAZIONE : ZO 51 Infernetto Macchione MUNICIPIO : X P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbanizzate; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

## LOTTO 13

---

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Alcidamante di Elea  
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un lotto di terreno edificabile di forma triangolare, posto tra le Vie Alcidamante di Elea e Via Melissa di Samo. Il terreno fa parte del Consorzio Nuova Palocco ed è posto tra la Via dei Pescatori e la Via Cristoforo Colombo. Sul terreno era presente un abitazione che è stata demolita ed è rimasto in parte lo scavo di fondazione. Il terreno è circondato su tutti i lati da muri di recinzione di altezza circa ml. 2.00 realizzati in parte in tufo ed in parte in blocchi di cemento. Si accede al terreno all'incrocio tra le due vie suddette. Il lotto di terreno ha una consistenza complessiva di mq. 2.500 ma parte di tale superficie è destinata a sede stradale (vedi foto da n. 104 a n. 116). La consistenza dell'immobile è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 69.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1074, Part. 1394, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1456, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1457, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1458, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1459, Categoria T

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44 , Art.45 , Art.48 P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Tavola D Aree urbanizzate.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1163/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 1, interno 1, piano S1-T-1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 16   | <b>Superficie</b> | 123,51 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, per quanto riguarda l'esterno, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo. Per quanto riguarda l'interno risultano mancanti le finiture idonee per la civile abitazione, ovvero: pavimenti e rivestimenti, porte interne, impianto elettrico nel suo complesso, sia per quanto riguarda gli infilaggi dei cavi, frutti e quadri di comando, termosifoni, sanitari e rubinetteria.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto da n. 11 a n. 18). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto da n. 20 a n. 22). Al piano terra è presente inoltre, con ingresso dalla rampa del garage, un rimessaggio auto coperto (vedi foto n. 18-19). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 23 a n. 29). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 30 a n. 34). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 1 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 8. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

**LOTTO 2**

---

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |   |                   |           |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 2, interno 2, piano S1-T-1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 8 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 17  | <b>Superficie</b> | 102,64 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, per quanto riguarda l'esterno, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo. Per quanto riguarda l'interno risultano mancanti le finiture idonee per la civile abitazione, ovvero: pavimenti e rivestimenti, |                   |           |

|   |  |
|---|--|
|   | porte interne, impianto elettrico nel suo complesso, sia per quanto riguarda gli infilaggi dei cavi, frutti e quadri di comando, termosifoni, sanitari e rubinetteria.   |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |

## LOTTO 3

| Bene N° 3 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1-T-1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 11 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 116,76 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, per quanto riguarda l'esterno, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo. Per quanto riguarda l'interno risultano mancanti le finiture idonee per la civile abitazione, ovvero: pavimenti e rivestimenti, porte interne, impianto elettrico nel suo complesso, sia per quanto riguarda gli infilaggi dei cavi, frutti e quadri di comando, termosifoni, sanitari e rubinetteria.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.57). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 58 , n. 59). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto da n. 60 a n. 63). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 64 a n. 66). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 7 (vedi foto n. 65 e n. 67). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. L'immobile così come visibile nelle foto e così come meglio indicato in seguito, non risulta al momento del sopralluogo completato nelle sue finiture ed impianti. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 3 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 19. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

## LOTTO 4

| Bene N° 4 - Appartamento                          |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1-T-1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 12 - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 141,61 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un villino per la civile abitazione, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa in box al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 10). Il villino è composto da un piano terra/rialzato, un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato a cantina (vedi foto n.68-78). Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno, un portico (vedi foto n. 79-81). L'altezza utile interna è di ml. 2.93. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta ed un locale lavatoio illuminato da lucernai da tetto (vedi foto n.82). Al piano interrato è presente un locale unico ed un locale lavatoio (vedi foto da n. 83 a n. 87). Dal piano interrato, dal locale cantina si accede internamente al box di pertinenza n. 8 (vedi foto n. 98 e n. 99). Circonda l'immobile al piano interrato su tre lati, un'intercapedine. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato in All. "B" Tav. 4 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 24. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Locato con contratto di locazione opponibile  |                   |           |

## LOTTO 5

| Bene N° 5 - Garage         |  |                   |          |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 14, interno 14, piano S1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 17,71 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 88). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 14.03 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 5 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 30. |                   |          |

|   |        |
|---|--------|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI     |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero |

## LOTTO 6

| Bene N° 6 - Garage                                |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 15, interno 15, piano S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 17,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 89-90). Il Box n. 14 ha una superficie di mq. 13,55 e altezza di ml. 2,50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 6 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 35. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |

## LOTTO 7

| Bene N° 7 - Garage         |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 19, interno 19, piano S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 17,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 91-92). Il Box n. 19 ha una superficie di mq. 14,32 e altezza di ml. 2,50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" |                   |          |

|   |   |
|---|---|
|   | Tav. 7 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 40. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |

## LOTTO 8

| Bene N° 8 - Garage                                |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 4, interno 4, piano S1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 17,68 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 93-94). Il Box n. 4 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 8 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 45. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

## LOTTO 9

| Bene N° 9 - Garage         |  |                   |          |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 5, interno 5, piano S1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 31, Zc. 6, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 17,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in |                   |          |

|   |  |
|---|--|
|   | cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 95). Il Box n. 5 ha una superficie di mq. 14,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 9 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 50. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |

## LOTTO 10

| Bene N° 10 - Garage                               |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 6, interno 6, piano S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 32, Zc. 6, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 17,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 96-97). Il Box n. 6 ha una superficie di mq. 13,85 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 10 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 54. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |

## LOTTO 11

| Bene N° 11 - Garage        |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 9, interno 9, piano S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 35, Zc. 6, Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 17,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al |                   |          |

|   |   |
|---|---|
|   | piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 100-101). Il Box n. 9 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 11 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 59. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |

## LOTTO 12

| Bene N° 12 - Garage                               |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Pietro Romani n. 43/A int. 10, interno 10, piano S1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 5165, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 17,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, completo nelle sue finiture ed in buono stato conservativo.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Pietro Romani n. 43A, nel quartiere Infernetto nel Municipio X. Si trova nell'area sud della città, tra il quartiere Eur e Ostia. Trattasi di un box in autorimessa, facente parte di un complesso composto da sei villini, con corte circostante ed autorimessa al piano interrato (vedi foto da n. 1 a n. 3). Si accede all'autorimessa da Via Pietro Romani attraverso una rampa carrabile ampia e agevole (vedi foto da n. 6 a n. 10). La pavimentazione è stata realizzata in cemento levigato, le pareti sono rasate e tinteggiate (vedi foto n. 102-103). Il Box n. 10 ha una superficie di mq. 13,63 e altezza di ml. 2.50. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo allegato in All. "B" Tav. 12 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 64. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

## LOTTO 13

| Bene N° 13 - Terreno edificabile |   |                   |            |
|----------------------------------|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>               | Roma (RM) - Via Alcidamante di Elea   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>            | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>       | Terreno edificabile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1074, Part. 1394, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1456, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1457, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1458, Categoria T - Fg. 1074, Part. 1459, Categoria T | <b>Superficie</b> | 2470,30 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>       | Trattasi così come sopra indicato di un lotto di terreno, attualmente incolto, recintato su tutto il perimetro.   |                   |            |

|   |   |
|---|---|
|   | E' presente al centro del lotto uno scavo, sede della fondazione del fabbricato precedentemente demolito.   |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un lotto di terreno edificabile di forma triangolare, posto tra le Vie Alcidamante di Elea e Via Melissa di Samo. Il terreno fa parte del Consorzio Nuova Palocco ed è posto tra la Via dei Pescatori e la Via Cristoforo Colombo. Sul terreno era presente un abitazione che è stata demolita ed è rimasto in parte lo scavo di fondazione. Il terreno è circondato su tutti i lati da muri di recinzione di altezza circa ml. 2.00 realizzati in parte in tufo ed in parte in blocchi di cemento. Si accede al terreno all'incrocio tra le due vie suddette. Il lotto di terreno ha una consistenza complessiva di mq. 2.500 ma parte di tale superficie è destinata a sede stradale (vedi foto da n. 104 a n. 116). La consistenza dell'immobile è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 69. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 1,  
PIANO S1-T-1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 2,  
PIANO S1-T-1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00

A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

**Trascrizioni**

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 5,  
PIANO S1-T-1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
Nº repertorio: 63273  
Nº raccolta: 38557

**Trascrizioni**

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008

- Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 6,  
PIANO S1-T-1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

**Trascrizioni**

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 14, PIANO S1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

**Trascrizioni**

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 15, PIANO S1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

#### ***Trascrizioni***

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 19, PIANO S1**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

#### ***Trascrizioni***

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1

- A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 4, PIANO S1**

---

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

***Trascrizioni***

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 5, PIANO S1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

**Trascrizioni**

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 6, PIANO S1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

#### ***Trascrizioni***

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 9, PIANO S1**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

#### ***Trascrizioni***

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1

- A favore di Comune di Roma  
Contro\*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO ROMANI N. 43/A INT. 10, PIANO S1**

---

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 26/05/2010  
Reg. gen. 14714 - Reg. part. 64394  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.880.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 63273  
N° raccolta: 38557

***Trascrizioni***

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 25/11/2008  
Reg. gen. 96265 - Reg. part. 155760  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALCIDAMANTE DI ELEA

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 25/05/2011  
Reg. gen. 11629 - Reg. part. 57468  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone  
Data: 20/05/2011  
N° repertorio: 65711  
N° raccolta: 40686
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 17/10/2012  
Reg. gen. 14256 - Reg. part. 102383  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Antonio Gazzanti Pugliese Di Cotrone  
Data: 20/05/2011  
N° repertorio: 65711  
N° raccolta: 40686

### *Trascrizioni*

- **Atto Unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma il 26/04/2002  
Reg. gen. 29275 - Reg. part. 44850  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*
- **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Roma il 11/12/2008  
Reg. gen. 102246 - Reg. part. 165737  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Unilaterale d'Obbligo**  
Trascritto a Roma il 17/10/2012  
Reg. gen. 74367 - Reg. part. 102066  
A favore di Comune di Roma

- Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/12/2022  
Reg. gen. 113419 - Reg. part. 159886  
Quota: 1/1  
A favore di Spring SPV srl  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura