

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	12
Dati Catastali	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	16



Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	25
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	31
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2024 del R.G.E.	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.188,00	39



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	41
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	42



INCARICO

All'udienza del 17/12/2024, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ogetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 41.90140775334251, 12.679607589732283)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90140775334251, 12.679607589732283)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T (Coord. Geografiche: 41.90140775334251, 12.679607589732283)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Appartamento sito in zona "Quarto dell'Osa - Castelverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare.

L'appartamento è sviluppato su due livelli ed è composto al piano secondo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi coperti; al piano superiore da una soffitta.

L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1



Cantina sita in zona "Quarto dell'Osa - Castelverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare.

L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Posto auto scoperto sito in zona "Quarto dell'Osa - Castelverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare.

L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

L'appartamento confina con appartamenti int. numeri 10 e 12, vano scale e ascensore, distacchi del fabbricato, salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

La cantina confina con cantina sub n. 27, posti auto nn. 38 e 35, corridoio delle cantine, aree comuni salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Il posto auto confina con via Casalanguida, posto auto sub n. 44, vialetto comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	2
Soffitta	34,00 mq	38,00 mq	0,33	12,54 mq	1,90 m	3
Loggia	8,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	2
Loggia	12,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				66,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,34 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1971 al 15/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1391 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 4.369 Reddito dominicale € 40,62 Reddito agrario € 16,92
Dal 15/05/2006 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4160 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.050



		Reddito dominicale € 28,35 Reddito agrario € 11,81
Dal 28/06/2007 al 10/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4160 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.050 Reddito dominicale € 28,35 Reddito agrario € 11,81
Dal 10/04/2009 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4670 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3.050
Dal 29/05/2009 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 418,33 Piano 2-3

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1971 al 15/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1391 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 4.369 Reddito dominicale € 40,62 Reddito agrario € 16,92
Dal 15/05/2006 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4160 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.050 Reddito dominicale € 28,35 Reddito agrario € 11,81
Dal 28/06/2007 al 10/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4160 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.050 Reddito dominicale € 28,35 Reddito agrario € 11,81
Dal 10/04/2009 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4670 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3.050
Dal 29/05/2009 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 28, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 17,30



		Piano S1
--	--	----------

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1971 al 15/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 1391 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 4.369 Reddito dominicale € 40,62 Reddito agrario € 16,92
Dal 15/05/2006 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4160 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.050 Reddito dominicale € 28,35 Reddito agrario € 11,81
Dal 28/06/2007 al 10/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4160 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.050 Reddito dominicale € 28,35 Reddito agrario € 11,81
Dal 10/04/2009 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 669, Part. 4670 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3.050
Dal 29/05/2009 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 29,75 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	669	4670	11	6	A2	5	3 vani	68 mq	418,33 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto al piano secondo (residenziale); si discosta, invece, parzialmente al piano della soffitta, come si evince dalla planimetria di rilievo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4670	28	6	C2	8	5	6 mq	17,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Nell'Atto di Pignoramento (dati derivanti dal Frazionamento in quota del suddetto mutuo) la Cantina (UNITA' NEGOZIALE 25) ubicata nel Comune di Roma, distinta al NCEU di Roma al Foglio 669 Particella 4670 Sub. 28, è indicata, a causa di errore materiale, come Categoria A/2 (abitazione) anziché Categoria C2

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	669	4670	43	6	C6	7	16	16 mq	29,75 €	T	
--	-----	------	----	---	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Nessuno

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Nessuno

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Il posto auto si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Fondazioni in cemento armato.

Esposizione: Sud/Est, Sud/Ovest,

Altezza interna utile : 2.70 m. ;

Strutture verticali in cemento armato e muratura di tamponamento.

Copertura: inclinata.

Tramezzature interne in laterizio.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni in pvc. Avvolgibili oscuranti. Porte in legno.

Riscaldamento autonomo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Fondazioni in cemento armato.

Altezza interna utile : 2.95 m. ;

Strutture verticali in cemento armato e muratura di tamponamento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Posto auto esterno con pavimentazione in blocchetti di calcestruzzo, in corrispondenza di careggiata stradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero e mai abitato

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita (del terreno in Roma identificato in catasto al foglio 669 particella 1391 - maggior consistenza)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Iorio Coadiutore Del Notaio Taddei di Frascati	13/12/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2007 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita (del terreno in Roma identificato in catasto al foglio 669 particella 4160)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Alfio di Roma	28/06/2007	144124	27125



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	06/07/2007	123717	46704
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita (del terreno in Roma identificato in catasto al foglio 669 particella 1391 - maggior consistenza)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Iorio Coadiutore Del Notaio Taddei di Frascati	13/12/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2007 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita (del terreno in Roma identificato in catasto al foglio 669 particella 4160)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Alfio di Roma	28/06/2007	144124	27125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/07/2007	123717	46704



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita (del terreno in Roma identificato in catasto al foglio 669 particella 1391 - maggior consistenza)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Iorio Coadiutore Del Notaio Taddei di Frascati	13/12/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2007 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita (del terreno in Roma identificato in catasto al foglio 669 particella 4160)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Alfio di Roma	28/06/2007	144124	27125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/07/2007	123717	46704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 19/07/2007

Reg. gen. 131357 - Reg. part. 50631

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione Tutto cio' premesso desiderando essa societa' uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto si obbliga per se' ed aventi causa: - a vincolare l'area occorrente, di mq. 3.050 (tremilacinquanta) di sua proprieta', descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata cosi' come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " a " conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; -- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentotrentaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, cosi' come risulta dalle planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono colorate in perimetro rosso; -- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta),nonche' a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta)cosi' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in perimetro verde.

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 24/10/2007

Reg. gen. 189592 - Reg. part. 82947

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente



Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione Premesso - che la **** Omissis **** e' proprietaria, giusta atto di compravendita a mio rogito in data 28 giugno 2007 rep. 144124 registrato a Roma 1 il 5 luglio 2007 al n. 21778 serie 1t trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 6 luglio 2007 al n. 46704 di formalita' di un terreno sito in roma localita' Castilverdeosa Sant' Eligio, via Fosso Scilicino e precisamente: - terreno della superficie di mq. 3.050 confinante con via Casalanguida, proprieta' comunale, proprieta' ****, proprieta' ****, residua proprieta' ****, salvo altri censito nel catasto terreni del Comune di Roma : - al foglio 669, particella 4160, seminativo, classe 3, ha 00.30.50, r.d. e 28,35, r.a. e 11,81.- che **** - ****

**** e' proprietaria dell'intera cubatura edificabile di mc 3.977, 80 (tremilanovecentosettantasette virgola zero centesimi) - che in data 20 luglio 2006 n.52545 di protocollo e' stato presentato al comune di roma un progetto per la costruzione di due edifici residenziali sul terreno stesso - che il progetto di cui trattasi e' stato ritenuto assentibile dalresponsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del t.u. d.p.r. 380/01 subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di essa societa' di un atto mediante il quale si obblighi -- a vincolare l'area occorrente, di mq.3.050 (tremilacinquanta) al servizio della progettata costruzione; 0202 -- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentotrentaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; -- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco delfabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonche' a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta) - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d' uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell' edificio- che, a seguito di accertamenti eseguiti da me notaio l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già' vincolata al servizio di altre costruzioni fatta eccezione per l'atto d' obbligo a favore del comune di roma con atto a mio rogito in data 10 luglio 2007 rep. 144221 trascritto presso la conservatoria dei rr. ii di roma in data 19 luglio 2007 al n. 50631 di formalità tutto ciò ' premesso desiderando essa società' uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di roma, con il presente atto si obbliga per se' ed aventi causa: - a vincolare l'area occorrente, di mq. 3.050 (tremilacinquanta) di sua proprietà', descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " a " conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentotrentaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono colorate in perimetro rosso; - a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonchè a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta)così' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in perimetro verde. - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d' uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell' edificio così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

- **IPOTECA VOLONTARIA -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154503 - Reg. part. 25826

Quota: 161.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Frazione n. 10 per un montante di € 322.000,00 (Capitale € 161.000,00) attribuita a foglio 669 particella 4670 sub.11

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2016

Reg. gen. 27155 - Reg. part. 4252

Quota: 19.795,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: montante ipotecario di € 28.000,00 ed un capitale di € 19.795,16 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.28 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.43 - Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.11

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

Reg. gen. 55978 - Reg. part. 42616

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);
- per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale: oneri di cancelleria (€94), imposta ipotecaria (0,5% del debito, con un minimo di €200), imposta di bollo (€59), tassa ipotecaria (€35).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 19/07/2007

Reg. gen. 131357 - Reg. part. 50631

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione Tutto cio' premesso desiderando essa societa' uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto si obbliga per se' ed aventi causa: - a vincolare l'area occorrente, di mq. 3.050 (tremilacinquanta) di sua proprieta', descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata cosi' come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " a " conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; -- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentottantaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, cosi' come risulta dalle planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono colorate in perimetro rosso; -- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta),nonche' a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta)cosi' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in perimetro verde.

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 24/10/2007

Reg. gen. 189592 - Reg. part. 82947

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione Premesso - che la **** Omissis **** e' proprietaria, giusta atto di compravendita a mio rogito in data 28 giugno 2007 rep. 144124 registrato a Roma 1 il 5 luglio 2007 al n. 21778 serie 1t trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 6 luglio 2007 al n. 46704 di formalita' di un terreno sito in roma localita' Castelveverdeosa Sant' Eligio, via Fosso Scilicino e precisamente: - terreno della superficie di mq. 3.050 confinante con via Casalanguida, proprieta' comunale, proprieta'***, proprieta'*** residua proprieta'***, salvo altri censito nel catasto terreni del Comune di Roma : - al foglio 669, particella 4160, seminativo, classe 3, ha 00.30.50, r.d. e 28,35, r.a. e 11,81.- che ***

*** e' proprietaria dell'intera cubatura edificabile di mc 3.977, 80 (tremilanovecentosettantasette virgola zero centesimi) - che in data 20 luglio 2006 n.52545 di protocollo e' stato presentato al comune di roma un progetto per la costruzione di due edifici residenziali sul terreno stesso - che il progetto di cui trattasi e' stato ritenuto assentibile dalresponsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del t.u. d.p.r. 380/01 subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di essa societa' di un atto mediante il quale si obblighi -- a vincolare l'area occorrente, di mq.3.050 (tremilacinquanta) al servizio della progettata costruzione; 0202 -- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentottantaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; -- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco delfabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonche' a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta) - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d' uso dei locali al piano interrato e



al piano sottotetto al servizio dell' edificio- che, a seguito di accertamenti eseguiti da me notaio l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già' vincolata al servizio di altre costruzioni fatta eccezione per l'atto d' obbligo a favore del comune di roma con atto a mio rogito in data 10 luglio 2007 rep. 144221 trascritto presso la conservatoria dei rr. ii di roma in data 19 luglio 2007 al n. 50631 di formalità tutto ciò ' premesso desiderando essa società' uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di roma, con il presente atto si obbliga per se' ed aventi causa: - a vincolare l'area occorrente, di mq. 3.050 (tremilacinquanta) di sua proprietà', descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " a " conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentotrentaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono colorate in perimetro rosso; - a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta)così' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in perimetro verde. - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d' uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell' edificio così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

- **IPOTECA VOLONTARIA -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154503 - Reg. part. 25826

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Frazione n. 10 per un montante di € 322.000,00 (Capitale € 161.000,00) attribuita a foglio 669 particella 4670 sub.11

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2016

Reg. gen. 27155 - Reg. part. 4252

Quota: 19.795,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: montante ipotecario di € 28.000,00 ed un capitale di € 19.795,16 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.28 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.43 - Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.11

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

Reg. gen. 55978 - Reg. part. 42616

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);
- per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale: oneri di cancelleria (€94), imposta ipotecaria (0,5% del debito, con un minimo di €200), imposta di bollo (€59), tassa ipotecaria (€35).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 19/07/2007

Reg. gen. 131357 - Reg. part. 50631

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione Tutto cio' premesso desiderando essa societa' uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto si obbliga per se' ed aventi causa: - a vincolare l'area occorrente, di mq. 3.050 (tre milacinquanta) di sua proprieta', descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata cosi' come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " a " conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; -- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentoottantaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, cosi' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono colorate in perimetro rosso; -- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta),nonche' a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta)cosi' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in perimetro verde.



- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 24/10/2007

Reg. gen. 189592 - Reg. part. 82947

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione Premesso - che la **** Omissis **** e' proprietaria, giusta atto di compravendita a mio rogito in data 28 giugno 2007 rep. 144124 registrato a Roma 1 il 5 luglio 2007 al n. 21778 serie 1t trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 6 luglio 2007 al n. 46704 di formalita' di un terreno sito in roma localita' Castelveverdeosa Sant' Eligio, via Fosso Scilicino e precisamente: - terreno della superficie di mq. 3.050 confinante con via Casalanguida, proprieta' comunale, proprieta'***, proprieta'***, residua proprieta'***, salvo altri censito nel catasto terreni del Comune di Roma : - al foglio 669, particella 4160, seminativo, classe 3, ha 00.30.50, r.d. e 28,35, r.a. e 11,81.- che ***

*** e' proprietaria dell'intera cubatura edificabile di mc 3.977, 80 (tremilanovecentosettantasette virgola zero centesimi) - che in data 20 luglio 2006 n.52545 di protocollo e' stato presentato al comune di roma un progetto per la costruzione di due edifici residenziali sul terreno stesso - che il progetto di cui trattasi e' stato ritenuto assentibile dalresponsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del t.u. d.p.r. 380/01 subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di essa societa' di un atto mediante il quale si obblighi -- a vincolare l'area occorrente, di mq.3.050 (tremilacinquanta) al servizio della progettata costruzione; 0202 -- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentoottantaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; -- a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco delfabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonche' a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta) - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d' uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell' edificio- che, a seguito di accertamenti eseguiti da me notaio l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere stata già' vincolata al servizio di altre costruzioni fatta eccezione per l'atto d' obbligo a favore del comune di roma con atto a mio rogito in data 10 luglio 2007 rep. 144221 trascritto presso la conservatoria dei rr. ii di roma in data 19 luglio 2007 al n. 50631 di formalità tutto ciò ' premesso desiderando essa società' uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di roma, con il presente atto si obbliga per se' ed aventi causa: - a vincolare l'area occorrente, di mq. 3.050 (tremilacinquanta) di sua proprietà', descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " a " conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto; - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.234,14 (duecentotrentaquattro virgola quattordici) a parcheggio privato e mq. 284,60 (duecentoottantaquattro virgola sessanta) a parcheggio privato a raso assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalle planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono colorate in perimetro rosso; - a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta), nonchè a porre a dimora numero n.31 (trentuno) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta)così' come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in perimetro verde. - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d' uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell' edificio così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "a" conforme al progetto approvato e costituente parte integrante del presente atto, le



obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

- **IPOTECA VOLONTARIA -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154503 - Reg. part. 25826

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Frazione n. 10 per un montante di € 322.000,00 (Capitale € 161.000,00) attribuita a foglio 669 particella 4670 sub.11

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2016

Reg. gen. 27155 - Reg. part. 4252

Quota: 19.795,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: montante ipotecario di € 28.000,00 ed un capitale di € 19.795,16 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.28 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.43 - Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.11

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

Reg. gen. 55978 - Reg. part. 42616

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: € 200,00 per l'imposta ipotecaria; € 59,00 per l'imposta di bollo; € 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);
- per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale: oneri di cancelleria (€94), imposta ipotecaria (0,5% del debito, con un minimo di €200), imposta di bollo (€59), tassa ipotecaria (€35).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3



L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani " del PTPR.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani " del PTPR.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani " del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è stata iniziata in forza di permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Roma in data 7 novembre 2007, numero 948, protocollo n° 66879 (Protocollo di presentazione n° 5821 del 25.01.2007); successivamente sono state presentate al Comune di Roma Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) in data 8 maggio 2009, protocollo numero 41076 e Nuovi Tipi D.I.A. in data 29 maggio 2009, protocollo numero 49172 con comunicazione di fine lavori in data 14 luglio 2009, protocolli numeri 62705 e 62707.

In seguito a Richiesta di Accesso agli atti presso il Municipio di competenza è stato riscontrato dagli uffici preposti che, a seguito delle ricerche da loro effettuate "gli atti CH41076 del 08/05/2009, CH49172 del



29/05/2009, CH 62705 del 14/07/2009 e CH62707 del 14/07/2009 risultano pervenuti al protocollo ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l'archivio dell'ufficio".

Pertanto non è stato possibile verificare la reale rispondenza dello stato di fatto al progetto assentito.

Nel sopracitato Atto d'Obbligo Edilizio la società costruttrice si è assunta l'obbligo di mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell'edificio, obbligo che, in mancanza di ulteriori elementi comprovanti la Variante realizzata, sarebbe smentito dall'accorpamento delle soffitte alle sottostanti abitazioni.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto al piano secondo (residenziale); si discosta, invece, parzialmente al piano della soffitta, come si evince dalla planimetria di rilievo. Pertanto, anche di fronte ad una eventuale attestazione di smarrimento del progetto assentito, sarà necessaria la regolarizzazione della soffitta rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto al piano secondo (residenziale); si discosta, invece, parzialmente al piano della soffitta, come si evince dalla planimetria di rilievo. In mancanza del progetto di Variante, indispensabile alla verifica di regolarità edilizio/urbanistica, si evidenzia che la planimetria catastale del piano della soffitta va regolarizzata tramite la presentazione di Accertamento di conformità. Infatti, nel caso in cui il Municipio attestasse l'irreperibilità della Variante denunciata con "gli atti CH41076 del 08/05/2009, CH49172 del 29/05/2009, CH 62705 del 14/07/2009 e CH62707 del 14/07/2009", non reperiti presso l'archivio dell'ufficio, la conformità edilizia sarebbe da verificare sulle planimetrie catastali di impianto. In tal caso, rimarrebbe, comunque, da chiarire, se gli obblighi assunti con i citati Atti stipulati a favore del Comune di Roma siano stati rispettati nell'accorpamento della soffitta all'appartamento. Si evidenzia che, da verifiche effettuate sul complesso edilizio edificato, si è riscontrato che sono stati venduti appartamenti al piano secondo e al piano terra collegati con soffitte o cantine ad uso esclusivo, accorpate ai corrispondenti appartamenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è stata iniziata in forza di permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Roma in data 7 novembre 2007, numero 948, protocollo n° 66879



(Protocollo di presentazione n° 5821 del 25.01.2007); successivamente sono state presentate al Comune di Roma Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) in data 8 maggio 2009, protocollo numero 41076 e Nuovi Tipi D.I.A. in data 29 maggio 2009, protocollo numero 49172 con comunicazione di fine lavori in data 14 luglio 2009, protocolli numeri 62705 e 62707.

In seguito a Richiesta di Accesso agli atti presso il Municipio di competenza è stato riscontrato dagli uffici preposti che, a seguito delle ricerche da loro effettuate “gli atti CH41076 del 08/05/2009, CH49172 del 29/05/2009, CH 62705 del 14/07/2009 e CH62707 del 14/07/2009 risultano pervenuti al protocollo ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l’archivio dell’ufficio”.

Pertanto non è stato possibile verificare la reale rispondenza dello stato di fatto al progetto assentito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto al piano secondo (residenziale); si discosta, invece, parzialmente al piano della soffitta, come si evince dalla planimetria di rilievo. In mancanza di ulteriori elementi occorre regolarizzare il piano soffitta tramite la presentazione di Accertamento di conformità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è stata iniziata in forza di permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Roma in data 7 novembre 2007, numero 948, protocollo n° 66879 (Protocollo di presentazione n° 5821 del 25.01.2007); successivamente sono state presentate al Comune di Roma Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) in data 8 maggio 2009, protocollo numero 41076 e Nuovi Tipi D.I.A. in data 29 maggio 2009, protocollo numero 49172 con comunicazione di fine lavori in data 14 luglio 2009, protocolli numeri 62705 e 62707.

In seguito a Richiesta di Accesso agli atti presso il Municipio di competenza è stato riscontrato dagli uffici preposti che, a seguito delle ricerche da loro effettuate “gli atti CH41076 del 08/05/2009, CH49172 del 29/05/2009, CH 62705 del 14/07/2009 e CH62707 del 14/07/2009 risultano pervenuti al protocollo ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l’archivio dell’ufficio”.

Pertanto non è stato possibile verificare la reale rispondenza dello stato di fatto al progetto assentito.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto al piano secondo (residenziale); si discosta, invece, parzialmente al piano della soffitta, come si evince dalla planimetria di rilievo. In mancanza di ulteriori elementi occorre regolarizzare il piano soffitta tramite la presentazione di Accertamento di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3
Appartamento sito in zona "Quarto dell'Osa - Castelverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento è sviluppato su due livelli ed è composto al piano secondo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi coperti; al piano superiore da una soffitta. L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4670, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 145.948,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: appartamento situato all'interno di una palazzina di epoca di costruzione coeva all'immobile oggetto di stima, sviluppato su due livelli composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi; al piano superiore da una soffitta, un secondo bagno e due balconi. Cantina. Riscaldamento autonomo, grate di sicurezza e infissi con doppi vetri. 75 mq. commerciali Prezzo richiesto €. 155.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2024 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/ LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA) - Codice di zona: E165- Microzona 198 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.350 - Max €/mq 1.950 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.250 - Max €/mq 1.800

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso



Dell Osa – Abitazioni in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.683 - Max €/mq 2.506 – in stabili di fascia media - Min €/mq 1.459 - Max €/mq. 2.167 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.322 - Max €/mq. 1.579.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1 Cantina sita in zona “Quarto dell’Osa - Castelverde” nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L’area fa parte del Piano Particolareggiato zona “O” di recupero dell’abusivismo edilizio. L’attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 28, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.200,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L’analisi attiene, in primis, la verifica del “segmento di mercato” cui appartiene l’immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d’uso, immobiliare ed edilizia; l’ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l’intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d’informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un’area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all’interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: appartamento situato all’interno di una palazzina di recente costruzione, sviluppato su due livelli composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi; al piano superiore da una soffitta, un secondo bagno e due balconi. Cantina. Riscaldamento autonomo, grate di sicurezza e infissi con doppi vetri. 75 mq. commerciali Prezzo richiesto €. 155.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2024 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/ LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL’OSA) - Codice di zona: E165- Microzona 198 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico – Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.350 - Max €/mq 1.950 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.250 - Max €/mq 1.800

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso



Dell Osa – Abitazioni in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.683 - Max €/mq 2.506 – in stabili di fascia media - Min €/mq 1.459 - Max €/mq. 2.167 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.322 - Max €/mq. 1.579.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T
Posto auto scoperto sito in zona “Quarto dell’Osa - Castelverde” nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L’area fa parte del Piano Particolareggiato zona “O” di recupero dell’abusivismo edilizio. L’attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.040,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L’analisi attiene, in primis, la verifica del “segmento di mercato” cui appartiene l’immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d’uso, immobiliare ed edilizia; l’ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l’intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d’informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un’area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all’interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: appartamento situato all’interno di una palazzina di recente costruzione, sviluppato su due livelli composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi; al piano superiore da una soffitta, un secondo bagno e due balconi. Cantina. Riscaldamento autonomo, grate di sicurezza e infissi con doppi vetri. 75 mq. commerciali Prezzo richiesto €. 155.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2024 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/ LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL’OSA) - Codice di zona: E165- Microzona 198 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico – Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.350 - Max €/mq 1.950 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.250 - Max €/mq 1.800

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso



Dell Osa – Abitazioni in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.683 - Max €/mq 2.506 – in stabili di fascia media - Min €/mq 1.459 - Max €/mq. 2.167 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.322 - Max €/mq. 1.579.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3	66,34 mq	2.200,00 €/mq	€ 145.948,00	100,00%	€ 145.948,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1	1,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 2.200,00	100,00%	€ 2.200,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T	3,20 mq	2.200,00 €/mq	€ 7.040,00	100,00%	€ 7.040,00
Valore di stima:					€ 155.188,00

Valore di stima: € 155.188,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale/edilizia	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 135.188,00

La planimetria catastale dell'appartamento si discosta parzialmente al piano della soffitta, come si evince dalla planimetria di rilievo. In mancanza del progetto di Variante, indispensabile alla verifica di regolarità edilizio/urbanistica, si evidenzia che la planimetria catastale del piano della soffitta va regolarizzata tramite la presentazione di Accertamento di conformità. Infatti, nel caso in cui il Municipio attestasse l'irreperibilità della Variante denunciata con "gli atti CH41076 del 08/05/2009, CH49172 del 29/05/2009, CH 62705 del 14/07/2009 e CH62707 del 14/07/2009", non reperiti presso l'archivio dell'ufficio, la conformità edilizia sarebbe da verificare sulle planimetrie catastali di impianto.



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 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3
Appartamento sito in zona "Quarto dell'Osa - Castelveverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento è sviluppato su due livelli ed è composto al piano secondo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi coperti; al piano superiore da una soffitta. L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ZO 18 Castelveverde-Osa S. Eligio. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani " del PTPR.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1
Cantina sita in zona "Quarto dell'Osa - Castelveverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 28, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ZO 18 Castelveverde-Osa S. Eligio. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani " del PTPR.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T
Posto auto scoperto sito in zona "Quarto dell'Osa - Castelveverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli insediamenti Urbani " del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 135.188,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.188,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, edificio A, interno 11, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	66,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento sito in zona "Quarto dell'Osa - Castelveverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento è sviluppato su due livelli ed è composto al piano secondo da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi coperti; al piano superiore da una soffitta. L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casalanguida, 12, edificio B, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 28, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Cantina sita in zona "Quarto dell'Osa - Castelveverde" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'area fa parte del Piano Particolareggiato zona "O" di recupero dell'abusivismo edilizio. L'attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casalanguida, 22, interno A5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669 , Part. 4670 , Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	3,20 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto sito in zona “Quarto dell’Osa - Castelverde” nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L’area fa parte del Piano Particolareggiato zona “O” di recupero dell’abusivismo edilizio. L’attuale dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: Verde pubblico 13,5 mq/abitante; Servizi pubblici 7,6 mq/abitante; Parcheggi pubblici 3,6 mq/abitante; Totale aree pubbliche per Standard 24,7 mq/abitante. La borgata è stata oggetto di progetti di recupero urbanistico, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in parte, da attuare. Mediocri i collegamenti pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, EDIFICIO A, INTERNO 11, PIANO 2-3

- **IPOTECA VOLONTARIA -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154503 - Reg. part. 25826

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Frazione n. 10 per un montante di € 322.000,00 (Capitale € 161.000,00) attribuita a foglio 669 particella 4670 sub.11

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2016

Reg. gen. 27155 - Reg. part. 4252

Quota: 19.795,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: montante ipotecario di € 28.000,00 ed un capitale di € 19.795,16 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.28 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.43 - Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.11

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

Reg. gen. 55978 - Reg. part. 42616

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 12, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1

- **IPOTECA VOLONTARIA -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154503 - Reg. part. 25826

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Frazione n. 10 per un montante di € 322.000,00 (Capitale € 161.000,00) attribuita a foglio 669 particella 4670 sub.11

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2016

Reg. gen. 27155 - Reg. part. 4252

Quota: 19.795,16



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: montante ipotecario di € 28.000,00 ed un capitale di € 19.795,16 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.28 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.43 - Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.11

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

Reg. gen. 55978 - Reg. part. 42616

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALANGUIDA, 22, INTERNO A5, PIANO T

- **IPOTECA VOLONTARIA -ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Trascritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154503 - Reg. part. 25826

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Frazione n. 10 per un montante di € 322.000,00 (Capitale € 161.000,00) attribuita a foglio 669 particella 4670 sub.11

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2016

Reg. gen. 27155 - Reg. part. 4252

Quota: 19.795,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: montante ipotecario di € 28.000,00 ed un capitale di € 19.795,16 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.28 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.43 - Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 669 particella 4670 sub.11

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 10/05/2024

Reg. gen. 55978 - Reg. part. 42616

Quota: 161.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

