
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 1199/2024 del R.G.E.
promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa

Codice fiscale: 01275240586

Via Sardegna 129

00187 - Roma (RM)

Avvocato :

Domiciliato in :

contro

Codice fiscale:

Roma (RM)

Nato a il

Custode giudiziario

Dott. Giuseppe Fagnoli

Viale Angelico n. 219 - 00195 Roma (RM)

giuseppe.fagnoli@pec.commercialisti.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1199/2024 del R.G.E.	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.000,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3.....	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T.....	41



INCARICO

In data 08/01/2025, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 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 Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: Lat: 41,977 - Long: 12,509)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: Lat: 41,977 - Long: 12,509)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. La borgata ha antiche origini etrusche, Fidenae, infatti, era una località strategica perché costituiva la porta che dalla Salaria apriva le vie verso la Sabina e verso l'Etruria. Fidene esplode nella sua espansione nei primi anni '60, in particolare nell'area denominata "Monte secco" a causa della carenza di acqua e altri servizi essenziali, si è progressivamente sviluppata in conseguenza al fenomeno di edilizia intensiva, esploso in quel periodo, che ha portato alla crescita di quartieri come Conca d'Oro, Val Melaina, Nuovo Salaria e Serpentara. Oggi Fidene non è più considerata una borgata, bensì un quartiere della metropoli, tanto che sono stati rimossi i cartelli su strada con questa dicitura. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari.

E' collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 che porta verso il centro di Roma tramite la stazione di Roma Tiburtina, con interscambio con la metro B che porta a Termini.

Via Monte San Savino 14/A si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata e con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, risale al 1978, tuttavia l'unità immobiliare interno 7 è stata edificata in sopraelevazione abusivamente nei primi anni '80.

Si accede al fabbricato tramite un tratto di strada privata (pertinente l'edificio al civico 14) dove un cartello indica all'interno l'esistenza del civico 14/A, si accede ad un'area cortilizia e al cancello in ferro con i citofoni, l'abitazione interno 7 è al terzo piano, senza ascensore, con vista libera su tre lati, in parte con affaccio verso la ferrovia e verso via Salaria.

L'abitazione, secondo la concessione in sanatoria del 2003, era composta da ingresso, camera, angolo cottura, bagno, ampio terrazzo, soggiorno-pranzo e terrazzo, attualmente ha una veranda, realizzata abusivamente, prossima all'angolo cottura, edificata sul terrazzo di maggior superficie, inoltre il secondo terrazzo è coperto da una tettoia anch'essa priva di autorizzazione, elementi architettonici e superfetazioni che andranno demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi e la regolarità edilizia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Localizzazione della particella immobiliare 1195 su mappa



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Il box auto oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. La crescita spontanea e la costruzione prevalentemente abusiva, avvenuta negli anni '60, il reticolo viario costituito da strade strette ha provocato una carenza di garage o posti auto all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati condominiali.

La zona è collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 la quale porta verso il centro di Roma, tramite la stazione di Roma Tiburtina in cui c'è l'interscambio con la metro B che porta a Termini.

Via Monte San Savino si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata, con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio.

L'edificio è un corpo autonomo composto da 8 garage, di cui è parte l'unità immobiliare interno 4 distinta dal n. 14/D ed oggetto di pignoramento; il corpo edificiale delle autorimesse è sottostante il fabbricato distinto dal civico 14 di Via Monte San Savino, e, come citato nell'atto di assegnazione del 1981 è parte del fabbricato sociale in Roma Via Monte San Savino 14, tuttavia l'ingresso ai box avviene dal cancello carrabile individuato dal civico 10 (cfr. foto sottostante) e dal piazzale antistante le autorimesse, quest'ultimo non è in proprietà dei box ma su esso grava una servitù di passaggio.

La costruzione risale al 1980/1981 ed è stata edificata in assenza di licenza edilizia e successivamente condonata.

Si accede al fabbricato tramite il primo tratto, in salita, di Via Monte San Savino -strada a senso unico- sulla

destra il civico 10 indica l'ingresso all'area su cui sono i garage costruiti dalla Società ***** - Società ***** a r.l., poi assegnati ai singoli soci, nella medesima area si trova uno Store di articoli vari.

Il box, individuato dall'interno 4 e catastalmente in Via Monte San Savino 14/D, è comodamente accessibile, è dotato di serranda metallica meccanizzata, ha una superficie adatta al parcheggio di un'autovettura utilitaria, con larghezza pari a metri 2,74 e lunghezza utilizzabile da metri 4,15 a metro 4,40.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Localizzazione del bene su base catastale particella 1322



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, 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 MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

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

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

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

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

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

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione interno 7 al piano terzo dell'immobile di Via Monte San Savino 14/A, distinta da subalterno 503 confina con vano scala, interno 8, distacco verso proprietà ferrovie dello stato, salvo altri.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

L'unità immobiliare interno 4 accessibile da via Monte San Savino n. 14/D, confina con box interno 3, terrapieno, box interno 5, piazzale esterno non pertinenziale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al piano terzo	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	3
Camera	10,20 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	2,80 m	3
Soggiorno	15,00 mq	16,60 mq	1	16,60 mq	2,80 m	3
A.K.	5,20 mq	5,80 mq	1	5,80 mq	2,80 m	3
Bagno	3,70 mq	4,10 mq	1	4,10 mq	2,50 m	3
Disimpegno	4,50 mq	4,90 mq	1	4,90 mq	2,80 m	3
Balcone in parte trasformato abusivamente in veranda	18,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	2,40 m	3
Balcone in parte chiuso abusivamente	12,50 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	2,45 m	3
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,60 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1982 al 01/07/1982	***** CF ***** nato a ***** ***** il ***** Proprietà 1/1 COSTITUZIONE del 30/06/1982 in atti dal 12/11/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1411.1/1982)	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1195, Sub. 502 Categoria A4 Piano 3
Dal 01/07/1982 al 01/07/1982	***** CF ***** nato a ***** ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/1 Atto del 01/07/1982 Pubblico ufficiale G VALENTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8837 Voltura n. 17579.1/2003 - Pratica n. 671041 in atti dal 30/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1195, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1 Piano 3
Dal 01/07/1982 al 01/07/2003	***** CF ***** nato a ***** ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 ***** **** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 Atto del 01/07/1982 Pubblico ufficiale GIUSEPPE VALENTE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8837 - Sede ROMA (RM) Voltura n. 24843.1/2003 - Pratica n. 843389 in atti dal 11/09/2003 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1195, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1 Piano 3
Dal 01/07/1982 al 30/07/2019	1. ***** CF ***** nato a ***** ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 2. ***** (CF ***) ***** nata a ***** ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/07/1982 - ISTANZA C.C.22025038 Voltura n. 33590.1/2019 - Pratica n. RM0335628 in atti dal 05/07/2019	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1195, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq
Dal 01/07/2003 al 01/07/2003	***** CF ***** nato a ***** ***** il ***** dal 01/07/2003 al 01/07/1982 Proprietà per 1/1 AMPLIAMENTO del 01/07/2003 Pratica n. 676692 in atti dal 01/07/2003 AMPLIAMENTO (n. 31662.1/2003)	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1195, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 335,70 Piano 3
Dal 30/07/2019 al 06/10/2025	***** CF ***** nato a ***** ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/1 Atto del 30/07/2019 Pubblico ufficiale PIERANTONI ROSSELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9188 L'attuate classamento deriva da AMPLIAMENTO	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1195, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 335,70 Piano 3



	del 01/07/2003 Pratica n. 676692 in atti dal 01/07/2003 AMPLIAMENTO (n. 31662.1/2003)	
--	---	--

I titolari catastali corrispondono agli intestatari del bene pignorato (cfr. visure storiche del subalterno 503 in allegato 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1981 al 30/07/2019	***** CF ***** nato a ***** il ***** Proprietà per 1/2 ***** CF ***** nata a ***** **** il ***** Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 12 Superficie catastale 18 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 04/05/1992 al 15/07/2005	SOCIETA' ***** ISCRIZIONE TRIBUNALE N 624/79 COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 12 Superficie catastale 18 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 15/07/2005 al 09/02/1981	SOCIETA' ***** ISCRIZIONE TRIBUNALE N 624/79 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/07/2005 Pratica n. RM0533618 in atti dal 15/07/2005	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 12 Superficie catastale 18 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 30/07/2019 al 28/10/2025	***** (CF *****) nato a ***** il ***** CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 12 Superficie catastale 18 mq Rendita € 48,34 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1195	503	6	A4	7	2,5	55 mq	335,7 €	3	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'abitazione interno 7 al piano terzo del fabbricato di Via Monte San Savino n. 14/A - presentazione 01/07/2003- (cfr. planimetria in allegato n. 5) non corrisponde allo stato attuale del bene, stato dei luoghi verificato nel sopralluogo effettuato in data 05/02/2025, perché sono state eseguite le seguenti opere non assentite da alcun titolo edilizio:

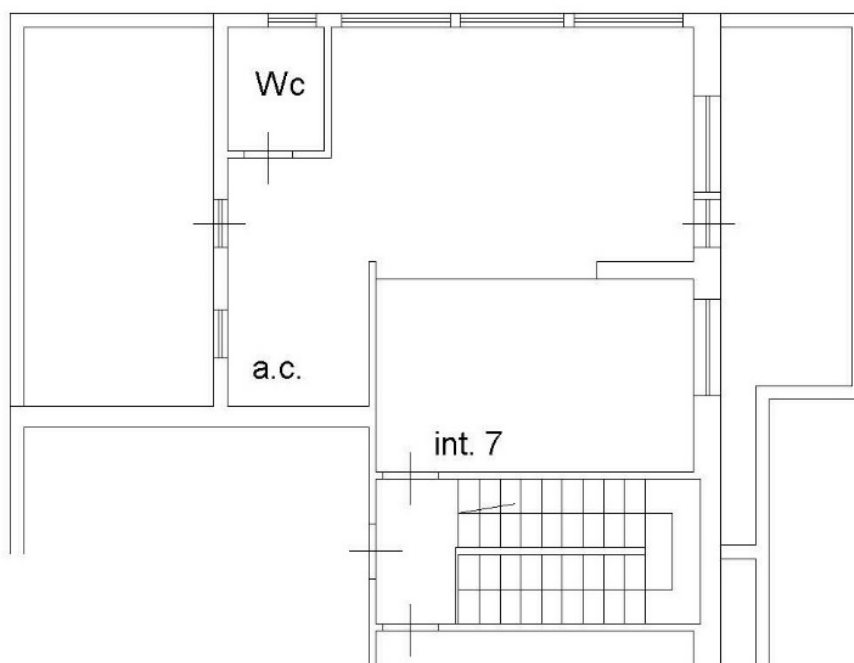
- 1) modifica degli spazi interni,
- 2) messa in opera di veranda sul terrazzo, di maggiore ampiezza, prospiciente l'angolo cottura,
- 3) messa in opera di una tettoia a copertura del terrazzo confinante col soggiorno.

Planimetria catastale dell'interno 7 al piano terzo di Via Monte San Savino 14/A

PIANO TERZO

abitazione int. 7

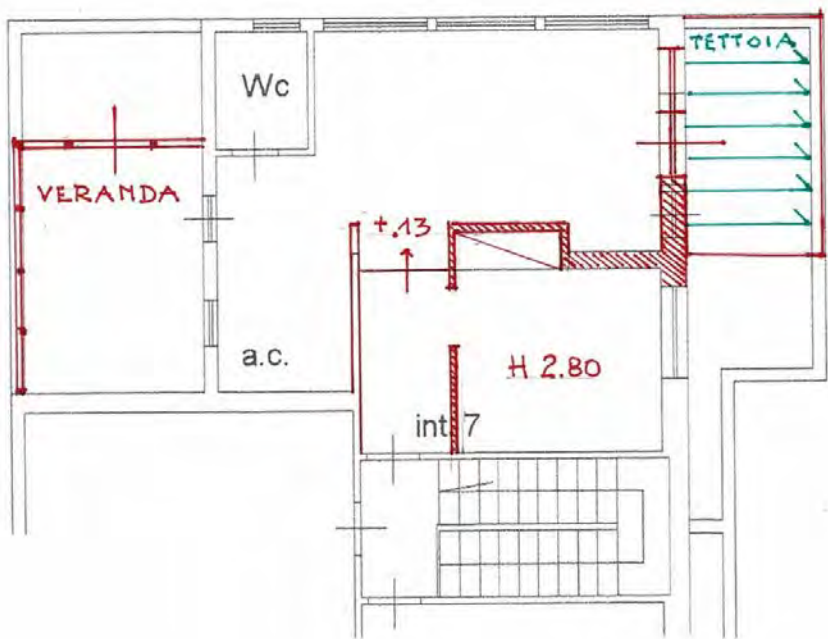
h = 3.00



Interno 7 piano 3- Individuazione in colore rosso delle opere abusive non autorizzate

PIANO TERZO
abitazione int. 7
h = 3.00

SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO ALLA
PLANIMETRIA CATASTALE



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

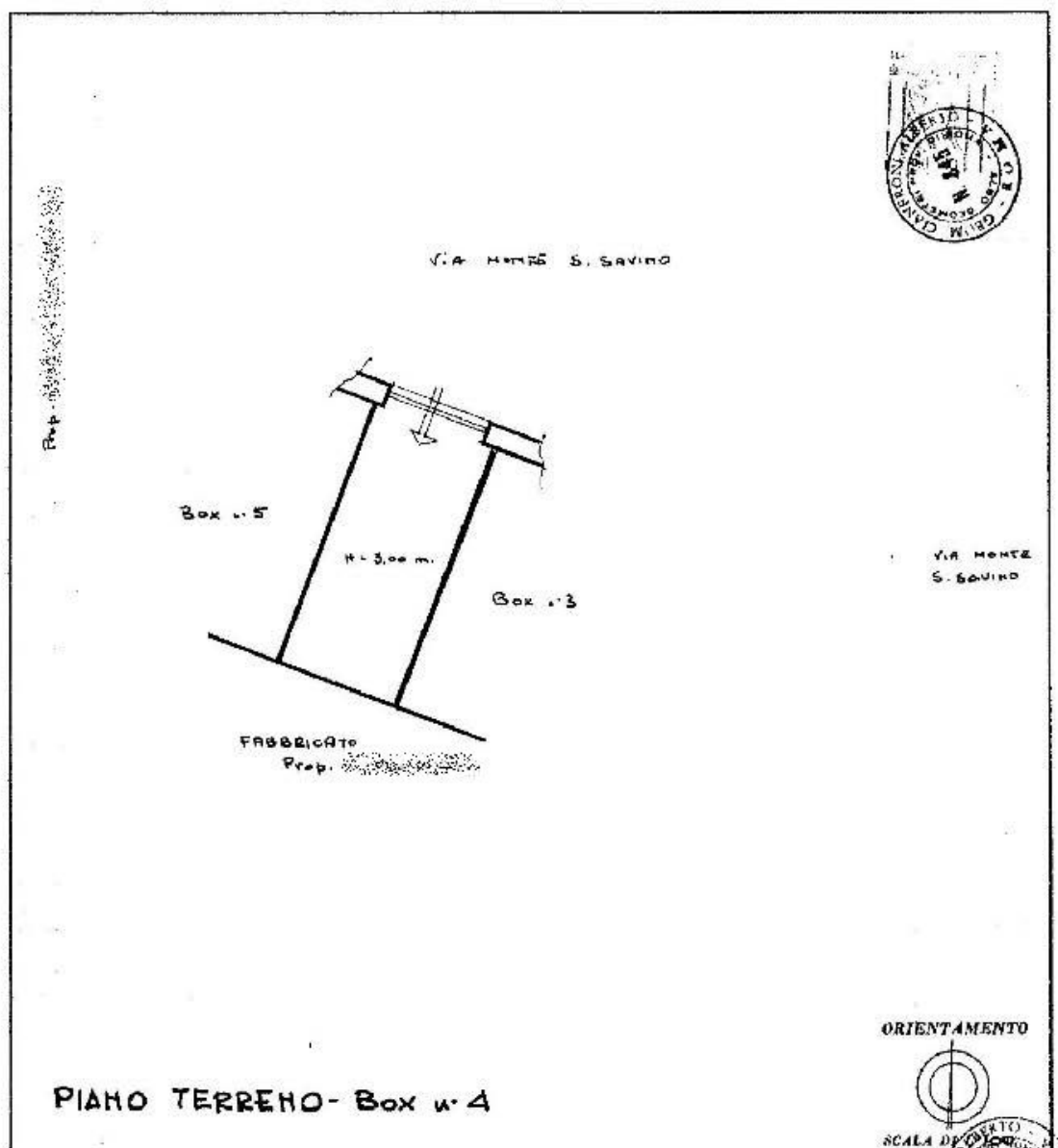
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	1322	11	6	C6	12	12	18 mq	48,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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



Planimetria catastale del box auto interno 4 in Via Monte San Savino 14/D



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

L'abitazione al piano terzo distinta dall'interno 7 è in buone condizioni d'uso, non necessitando di opere di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Il box auto al piano terra distinto dall'interno n. 4 è in normali condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

La scrivente, annotato che il debitore esecutato non ha dato informazione né ha prodotto il regolamento di condominio che era stato chiesto, ha effettuato ricerche ipocatastali verificando se, nell'atto di assegnazione o nell'atto di compravendita fossero citate notizie in merito a detto regolamento al fine di verificare le parti comuni, ma le ricerche ipocatastali eseguite non hanno prodotto risultato.

Si conclude quindi che le parti comuni del fabbricato sono da individuare secondo quanto definito dall'art. 1117 del Codice Civile, esse includono le parti necessarie all'uso comune come il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, il portone, l'androne e i cortili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Il proprietario esecutato non ha fornito alcun documento relativo al regolamento di condominio o informazioni utili a rintracciare, ove esistente, detto regolamento.

La scrivente ha eseguito visure ipotecarie (cfr. allegato 14) al fine di rintracciare la trascrizione del regolamento di condominio, tuttavia non sono emersi altri atti né la trascrizione del regolamento condominiale.

Si conclude quindi che le parti comuni del fabbricato di Via Monte San Savino 14, sono da individuare secondo quanto definito dall'art. 1117 del Codice Civile, esse includono le parti necessarie all'uso comune come il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, il portone, l'androne e i cortili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Non si è a conoscenza di servitù, censo livelli o usi civici gravanti la porzione immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo livelli o usi civici gravanti la porzione immobiliare.

Caratteristiche costruttive prevalenti

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione sita al terzo piano catastale del fabbricato di Via Monte San Savino 14/A, Roma località Fidene. L'edificio è edificato a seguito della licenze edilizia 215/C del 30/01/1978, licenza edilizia 1930/C dell'8/06/1979 rilasciata per voltura dal precedente intestatario, alla Società Cooperativa *****rappresentata dal Sig.***** e successiva licenza edilizia in variante N.

531/C del giorno 09/04/1981. Il fabbricato era articolato inizialmente su due piani oltre al piano servizi, ma il piano servizi, costituito da locali tecnici, è stato trasformato, in assenza di concessione edilizia, in piano residenziale abitativo, oggi condonato in parte, come descritto nel capitolo regolarità edilizia. Gli appartamenti dell'immobile sono 8 distribuiti su tre piani, la costruzione è priva di ascensore.

La struttura dell'edificio è realizzata con murature in blocchi di tufo presumibilmente poggiati su cordoli armati, i balconi in aggetto sono realizzati in cemento armato con travetti prefabbricati posti in opera e soletta alleggerita, i solai sono presumibilmente in latero cemento, realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e interposte pignatte in laterizio.

Il vano scala è tinteggiato, ha ringhiera in ferro e gradini in marmo, pianerottoli finiti in gres. .

La copertura è piana, non praticabile.

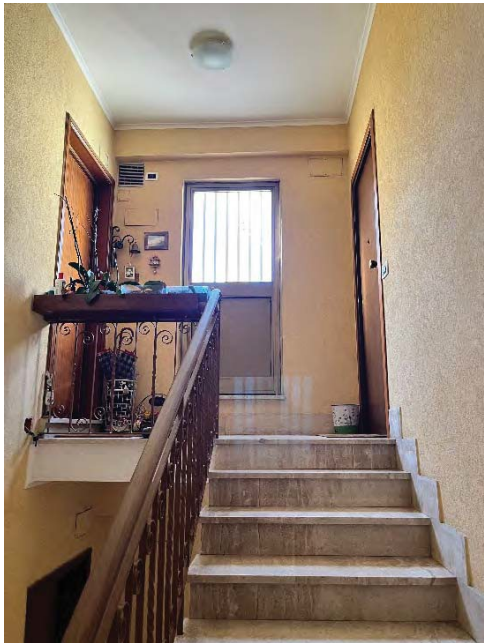


I paramenti esterni hanno finitura in cortina per i primi due piani e ad intonaco civile per l'ultimo piano. Le scale sono realizzate con solette e rampe che appoggiano su travi a ginocchio, in cemento armato gettate in opera, inserite nelle murature portanti. L'edificio non fruisce di ascensore. L'abitazione ha semplici finiture con pavimenti in gres porcellanato, infissi in PVC con doppio vetro e serrande. L'angolo cottura e il bagno hanno rivestimenti in ceramica ad altezza di m. 1,60. L'abitazione fruisce d'impianto elettrico, riscaldamento autonomo a gas e raffrescamento con motori esterni e due split interni, inoltre impianto citofonico collegato al cancello esterno. Le terrazze dell'abitazione hanno pavimenti in gres antiscivolo tipo klinker. Si annota che dal confronto tra la planimetria catastale, concomitante al rilascio della concessione in sanatoria, datata 01/07/2003, e lo stato dei luoghi, sono state eseguite ulteriori opere prive di autorizzazioni amministrative o titoli edilizi, consistenti nella realizzazione di una veranda, confinate con l'angolo cottura, nel lato ovest del fabbricato, è di una tettoia, prossima al soggiorno, realizzata sul lato est.

VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO



VANO SCALA



INGRESSO



ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO



SOGGIORNO



VERANDA ABUSIVA



AFFACCIO SU BALCONE DELLA CAMERA



TETTOIA LATO SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



BAGNO



ABITAZIONE INTERNO 7 AL PIANO ATTICO VISTA DELLA VERANDA SUL TERRAZZO E DEL SOGGIORNO



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è un'autorimessa sita al piano terreno, in parte interrato, del fabbricato di Via Monte San Savino 14, con ingresso dal civico 10 della stessa via, tuttavia individuato catastalmente in Via Monte San Savino 14/D.

Il corpo di fabbrica destinato ad autorimesse fu edificato abusivamente e per tale costruzione risulta presentata domanda di condono con protocollo 87/5301/003 del 12/01/1987 (cfr. allegato n. 10).

La struttura dell'edificio è realizzata con murature in blocchi di tufo presumibilmente poggiati su cordoli armati, i solai sono in latero cemento, realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e interposte pignatte in laterizio, il solaio è stato rinforzato con getto in opera di caldana armata con rete metallica.

La copertura dell'autorimessa è piana e anche in parte praticabile essendo occupata dal giardino o da terrazze delle abitazioni soprastanti, appartenenti al fabbricato di via Monte San Savino n. 14.



Il box ha semplici finiture con pareti tinteggiate e in normali stato d'uso, i pavimenti sono in marmittoni, fruisce d'impianto elettrico e serranda in ferro motorizzata.

Il box si apre su un piazzale utilizzato dall'attività commerciale esistente ed è precluso da cancello meccanizzato aperto nelle ore di attività commerciali.

INGRESSO AL BOX AUTO DA VIA MONTE SAN SAVINO 10



BOX AUTO N 4



VISTA DEL BOX AUTO



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile risulta libero per la procedura.



L'immobile risulta abitato, come da dichiarazione attestata dal verbale d'immissione in possesso del 05/02/2025 allegato alla presente relazione, dal Sig. *****, ivi residente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta libero per la procedura.

L'immobile risulta in proprietà ed utilizzato ad oggi dal Sig. *****, residente in *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1982 al 30/07/2019	***** CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 ***** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe VALENTE Sede Roma	01/07/1982	8837	2992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/07/1982	51183	36802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2019 al 06/10/2025	***** CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CF *****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossella PIERANTONI Sede Roma	30/07/2019	9188	3011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2019	96273	67515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la 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.

L'atto di provenienza del bene staggito, atto a rogito notaio Giuseppe Valente del 01/07/1982 Rep. 8837/2992 Formalità 36802/1982, verrà inserito in allegato 8.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1981 al 30/07/2019	***** CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 ***** CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe VALENTE Sede Roma	09/02/1981	4903	1516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/03/1981	19003	14622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2019 al 06/10/2025	***** CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CF *****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossella PIERANTONI Sede Roma	30/07/2019	9188	3011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2019	96273	67515
		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.



L'atto di provenienza del bene, atto di assegnazione della Cooperativa *****, ai soci, atto a rogito Notaio Giuseppe Valente Rep. 4903/1516 del 09/02/1981 formalità 14662/1981, verrà inserito in allegato 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 05/07/2023
Reg. gen. 84600 - Reg. part. 12755
Quota: 1/1
Importo: € 988.394,19
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.637,30
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 15/02/2022
N° repertorio: 3289

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 05/12/2024
Reg. gen. 149140 - Reg. part. 110755
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 05/07/2023



Reg. gen. 84600 - Reg. part. 12755
Quota: 1/1
Importo: € 988.394,19
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.637,30
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 15/02/2022
N° repertorio: 3289

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 05/12/2024
Reg. gen. 149140 - Reg. part. 110755
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

La scrivente, visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013, può concludere che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 134 particella 1195, evidenziato sull'estratto catastale in allegato 3, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

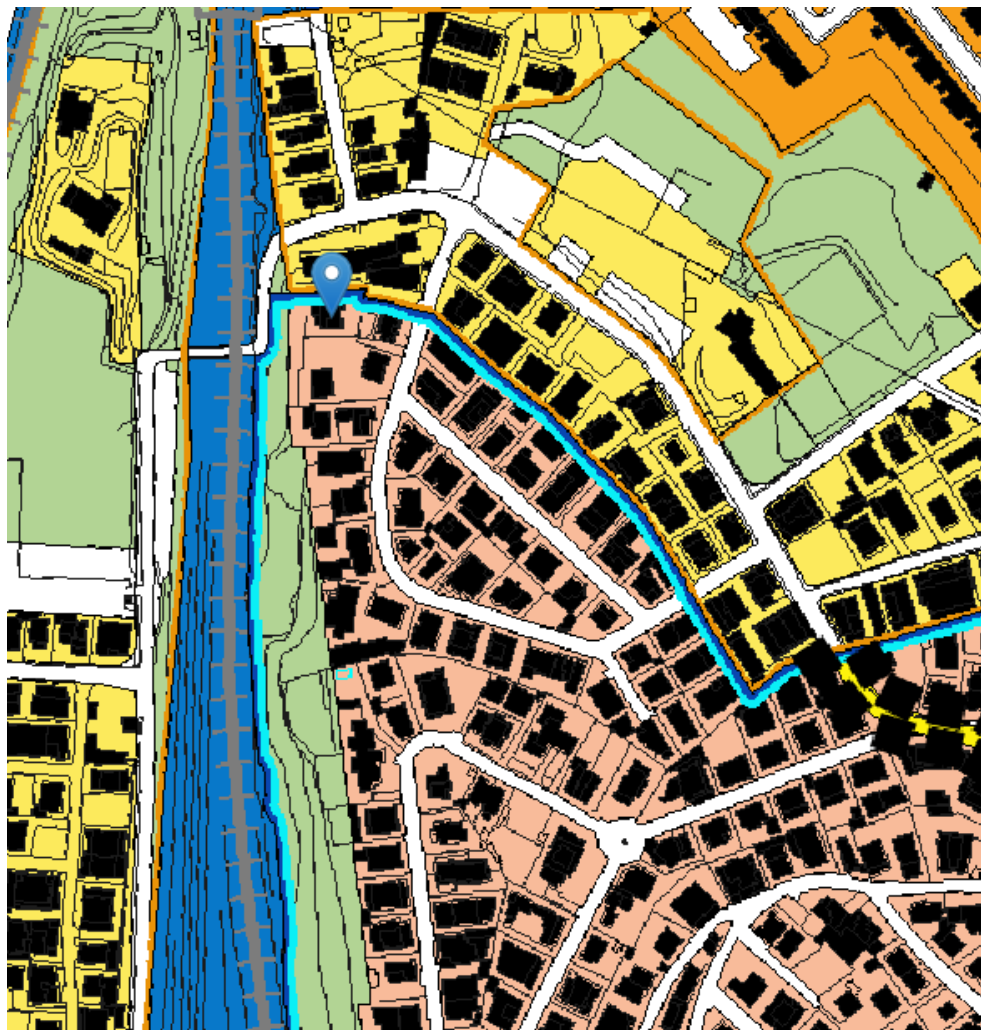
Elaborati Prescrittivi: Sistemi e Regole 1:10000 Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. TIPOLOGIA DI STRUMENTO - Programmi Integrati: PRINT residenziali Municipio IV N. 5 FIDENE. Norme tecniche di attuazione Art. 51-52-53.

Il PRG nella definizione di "città da ristrutturare" intende individuare "quelle parti urbane che non hanno un assetto definito, né dal punto di vista formale, né per quanto riguarda i servizi. Queste parti corrispondono quasi tutte ai nuclei residenziali e produttivi cresciuti abusivamente, interessati da processi di recupero urbanistico a partire dal Piano del 1962, e che hanno bisogno di numerosi interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana: riorganizzazione dei servizi e delle funzioni esistenti e inserimento di nuove, riassetto del sistema dei collegamenti interni e con il resto della città".

I Programmi integrati sono strumenti innovativi che consentono di perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici e privati coinvolti nella trasformazione e l'integrazione di più funzioni (residenza, attività terziarie, ecc.).

RETE ECOLOGICA nessuna individuazione





PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO

TAVOLA A_24_327 SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli insediamenti urbani.





TAVOLA C_24_327 BENI DEL PATRIMONIO NATURALE- Sistema insediativo storico: viabilità e infrastrutture storiche _Sistema insediativo contemporaneo: Tessuto urbano. AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE ART. 143 D,LGS 42/2004 Visuali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

La scrivente, visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013, può concludere che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al



foglio 134 particella 1195, evidenziato sull'estratto catastale allegato, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi: Sistemi e Regole 1:10000 Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. TIPOLOGIA DI STRUMENTO - Programmi Integrati: PRINT residenziali Municipio IV N. 5 FIDENE. Norme tecniche di attuazione Art. 51-52-53.

Il PRG nella definizione di "città da ristrutturare" intende individuare "quelle parti urbane che non hanno un assetto definito, né dal punto di vista formale, né per quanto riguarda i servizi. Queste parti corrispondono quasi tutte ai nuclei residenziali e produttivi cresciuti abusivamente, interessati da processi di recupero urbanistico a partire dal Piano del 1962, e che hanno bisogno di numerosi interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana: riorganizzazione dei servizi e delle funzioni esistenti e inserimento di nuove, riassetto del sistema dei collegamenti interni e con il resto della città".

I Programmi integrati sono strumenti innovativi che consentono di perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici e privati coinvolti nella trasformazione e l'integrazione di più funzioni (residenza, attività terziarie, ecc.).

RETE ECOLOGICA nessuna individuazione

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO

TAVOLA A_24_327 SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B_24_327 Aree Urbanizzate del PTPR

TAVOLA D_24_327 BENI DEL PATRIMONIO NATURALE- Sistema insediativo storico: viabilità e infrastrutture storiche _Sistema insediativo contemporaneo: Tessuto urbano. AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE ART. 143 D,LGS 42/2004 Visuali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 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.

L'edificio di Via Monte San Savino 14/A, in cui è situata la porzione immobiliare staggiata, fu edificato a seguito della licenza edilizia n. 215/C del 30/01/1978, licenza edilizia, a seguito di richiesta di voltura da ***** e ***** alla Società Cooperativa ***** rappresentata da ***** , n. 1930/C

del 9 giugno 1979 e licenza di variante n. 531/C del 9 aprile 1981 (cfr. allegato 8/C).

L'abitazione al terzo piano del fabbricato è invece edificata in sopraelevazione, in assenza di autorizzazione e concessione edilizia, pertanto, secondo quanto attestato nell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito, a rogito notaio Rossella Pierantoni Rep. n. 9188 Rac. n. 3011 del 30 luglio 2019 trascritto a Roma 1 il giorno 8 agosto 2019, formalità n. 67515 (cfr. allegato 8/A), si evince che sono state presentate per l'interno 7 al piano terzo, tre successive domande di condono col rilascio di tre concessioni edilizie in sanatoria, come elencate:

- concessione edilizia n. 95758 del 5 marzo 1998, a seguito di domanda protocollo 87/000056892/004;
- concessione edilizia n. 111873 del 20 maggio 1998, a seguito di domanda protocollo 87/000005301/002;
- concessione edilizia n. 306582 del 29 ottobre 2003 a seguito di domanda protocollo 00053527/000 richiesta per ulteriore ampliamento.

Dalle ricerche documentali espletate dalla scrivente è emerso che la domanda di condono protocollo



87/000005301/002 e la conseguente concessione in sanatoria n. 111873 del 20 maggio 1998, sono riferite ad altra unità immobiliare situata in altro edificio distinto al civico 14 di Via Monte San Savino.

La scrivente, nel corso del sopralluogo eseguito il 5 febbraio 2025, verificava la non corrispondenza tra la planimetria catastale del bene e lo stato dei luoghi, quindi al fine di accertare la reale superficie condonata, presentava cinque richieste di accesso agli atti per ottenere la documentazione dei fascicoli presenti presso l'Ufficio Condono Edilizia di Roma, intestati a *****e ***** per Via Monte San Savino 14, così come citati nell'atto di donazione predetto.

Esattamente:

- 1) - con domanda protocollata al n. 103153/2025 chiedeva la domanda di condono protocollo 87/000005301/002 e la concessione in sanatoria n. 111873 del 20 maggio 1998;
- 2) - con domanda protocollata al n. 103206/2025 chiedeva il condono protocollo n. 87/000005301/003 concessione edilizia n. 111874 del 20 maggio 1998;
- 3) - con domanda protocollata al n. 115200/2025 chiedeva il condono protocollo 0/521370/0 (protocollo prodotto automaticamente dalla piattaforma SIPRE ON LINE anche se la scrivente immetteva il protocollo 0/53527/0, e non era possibile procedere diversamente, allo scopo di ottenere la concessione edilizia in sanatoria 306582 del 29 ottobre 2003;
- 4) -con domanda protocollata al n. 115205/2025 chiedeva la domanda di condono protocollo 87/000005301/001 e la concessione in sanatoria n. 111871 del 20 maggio 1998;
- 5) -con domanda protocollata al n. 205392/2025 chiedeva la domanda di condono 87/000056892/004;

Al momento della stesura della presente relazione sono pervenuti i fascicoli delle seguenti domande di Condono:

1 A) - domanda di condono protocollo 87/000005301/002 e concessione edilizia in sanatoria n. 111873 del 20 maggio 1998, perveniva dagli Uffici, alla scrivente, la domanda di condono, firmata dal Sig. *****, che indica n. 2 abitazioni per una superficie complessiva da sanare di mq 89,70, nel modello 47/84-A è riportato l'indirizzo di Via Monte San Savino int. 7 ma non viene indicato il piano. La concessione in sanatoria n. 111873 del 20 maggio 1998, pervenuta, riguarda l'interno 7 al piano secondo del fabbricato, nella concessione è specificamente detto che si sana "quanto realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. Partita 1697528", tale accatastamento, visionato tra i documenti pervenuti, si riferisce all'abitazione al secondo piano del fabbricato di Via Monte San Savino 14, come dimostrano anche le fotografie allegate, la planimetria catastale acclusa ai documenti esaminati corrisponde all'abitazione al secondo piano di altro edificio, non avendo alcuna rispondenza con l'abitazione oggetto del presente pignoramento (cfr. documentazione in allegato 9).

La scrivente, al fine di poter affermare con certezza quanto sopraddetto, ha effettuato ulteriori visure catastali e ipocatastali (atto di assegnazione a rogito del Notaio Giuseppe Valente di Roma in data 19 settembre 1980 Rep. n. 3.036/1.097, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 9 ottobre 1980 al n. 6650 serie 1B e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 9 ottobre 1980 al n. 50455 di formalità cfr. allegato 7), appurando che l'appartamento interno 7 al piano secondo, interessato dal condono e dalla concessione edilizia sopra riportati, distinto al foglio 134 particella 1322 subalterno 7, è stato venduto, dal Sig. ***** con atto del 21 febbraio 2014 a rogito notaio BOCCA Loredana sede Palestrina (RM) Repertorio n. 25914/18151, Formalità n. 1474/2014 e infatti l'atto citato riporta : il fabbricato di cui la porzione immobiliare alienata con il presente atto è parte è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni pertanto è stata presentata presso il Comune di Roma domanda di condono in data 12 gennaio 1987 al n. 87/000005301/002 di protocollo e rilasciata la relativa Concessione edilizia in sanatoria in data 20 maggio 1998 al n. 111873 (cfr. allegato 14).

Pertanto si può affermare con certezza che alcuni dati citati nell'atto a rogito notaio PIERANTONI Rossella Repertorio 9188/3011 del 30/07/2019 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Formalità n. 67515, relativi alle domande di condono riguardanti l'interno 7 piano terzo, di Via Monte San Savino n. 14/A non erano esatti.



2 A) -domanda di condono protocollo n. 87/000005301/003 concessione edilizia in sanatoria n. 111874 del 20 maggio 1998, è pervenuta la sola concessione edilizia in sanatoria sopraddeata, riguardante il BOX auto n. 4, che cita espressamente: la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata (n. prot. 87/000005301/003) e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. Partita 506974/sub 10-11. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: -Residenziale mq 0,00 NON Residenziale mq 29,71 (cfr. documentazione pervenuta in allegato 10).

Si precisa che a seguito delle difficoltà riscontrate nel verificare i dati del condono così come riportati nell'atto a rogito notaio PIERANTONI Rossella Repertorio 9188/3011 del 30/07/2019, la sottoscritta ha, con insistenza, interpellato l'esecutato il quale in sede di sopralluogo si era dichiarato disponibile a fornire i documenti in suo possesso, documenti mai recapitati, pertanto e successivamente a ulteriori solleciti, in data 16/10/2025 si è potuta visionare la domanda di condono riferita alla concessione edilizia in sanatoria riguardante due box auto distinti dagli interni 3 e 4, oggi rispettivamente subalterni 511 della particella 1322 e 11 della particella 1322.

3 A) - con domanda protocollata al n. 115200/2025 si chiedeva il condono protocollo 0/521370/0 (protocollo prodotto automaticamente dalla piattaforma SIPRE ON LINE pur spuntando il protocollo 0/53527/0), perveniva la domanda di condono, la planimetria catastale e la concessione in sanatoria dell'interno 2 al piano terra del fabbricato di Via Monte San Savino 14/A, quindi documenti non attinenti l'immobile pignorato in quanto l'appartamento è localizzabile al primo piano di Via Monte San Savino 14/A (cfr. documenti pervenuti in allegato 11).

4 A) -condono protocollo n. 87/000005301/001 concessione edilizia in sanatoria n. 111871 del 20 maggio 1998, la domanda di condono pervenuta è relativa all'interno 8 dell'edificio di Via Monte San Savino 14, quindi non attinente l'immobile pignorato in quanto l'appartamento è localizzabile nella particella catastale 1322 di Via Monte San Savino 14 e non 14/A (cfr. documenti pervenuti in allegato 12).

5 A) - domanda di condono 87/000056892/004, non ancora pervenuta la documentazione chiesta, tuttavia l'esecutato in data 16/10/2025 ha consegnato alla scrivente due concessioni edilizie in sanatoria mostrando inoltre le relative domande di condono: la prima di cui al protocollo 87/000056892/004 del 28/03/1986 in cui il Sig. ***** chiedeva la sanatoria per nuova costruzione per una superficie di mq 12,60 residenziali, per la porzione immobiliare in Via Monte San Savino n. 14/A interno 7, a seguito della quale veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 95758 del 5 marzo 1998.

La seconda domanda di condono, presentata ai sensi della legge 724/1994, datata 1 marzo 1995 con protocollo 53527/000, nella quale il sig. ***** chiedeva la sanatoria per aumento di superficie di mq 22,86 per l'interno 7 di Via Monte San Savino 14/A, in data 29/10/2003 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria protocollo 306582, con destinazione d'uso residenziale per l'immobile distinto al foglio 134 particella 1195 subalterno 503 (cfr. documenti in allegato 13).

Si può quindi concludere che per l'unità immobiliare interno 7, al piano terzo dell'edificio di Via Monte San Savino 14/A sono state regolarmente concesse le due sanatorie chieste col rilascio delle concessioni edilizie prot. 95758 del 05/03/1998 e prot. 306582 del 29/10/2003, tuttavia allo stato attuale nell'abitazione sono state eseguite opere non assentite che compromettono la regolarità edilizia del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento in Roma Via Monte San Savino 14/A int.7 appartiene alla classe energetica "F", attestato rilasciato in data 8 luglio 2018 (protocollo di invio alla Regione Lazio dell'8 luglio 2018 numero 410270) ancora valido e allegato in copia all'Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Rossella Pierantoni Rep. 9188/3011 del 30/07/2019 (cfr. allegato 8/A);
- 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.



Espletato il sopralluogo in data 05/02/2025, rilevati i luoghi ed effettuati rilievi fotografici, la scrivente conclude che non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, depositata presso il catasto urbano il 01/07/2003 con protocollo 676692, a seguito di modifiche interne consistenti in: 1) alcune variazioni delle murature divisorie, 2) messa in opera nella terrazza di maggiore ampiezza, prospiciente l'angolo cottura, di una veranda, 3) realizzazione di una tettoia a copertura della terrazza prospiciente il soggiorno.

Per quanto attiene le modifiche interne non denunciate, è possibile presentare una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria con indicazione del ripristino dei luoghi, al termine delle opere, presentazione di nuova planimetria catastale, il costo previsto è di euro 2.500,00 per la CILA in sanatoria comprensivo della sanzione amministrativa ed euro 900,00 per la presentazione di doc.fa per la variazione catastale.

Per quanto attiene la realizzazione della veranda e della tettoia, si dovrà procedere alla demolizione e smontaggio e al ripristino dello stato ante; i costi presumibili per dette opere si quantificano in euro 5.000,00 per le demolizioni e smontaggio, compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta, ed euro 2.500,00 per il ripristino delle murature e parzialmente della pavimentazione.

Totale degli oneri dovuti a pratiche amministrative e delle demolizioni e ripristini euro 10.900,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

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

L'edificio di Via Monte San Savino distinto dai civici 14, in cui al civico 14/D nel quale è situata la porzione immobiliare staggita, fu edificato alla fine degli anni 70 e in assenza di licenza edilizia, pertanto il Sig. *****
*****, socio della ***** Società Cooperativa a responsabilità limitata, e assegnatario del box distinto dal n. 4, presentò richiesta di concessione in sanatoria protocollo n. 87/000005301/003 in data 12/01/1987, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 111874 del 20 maggio 1998, riguardante il box auto n. 4 (subalterno 11) e il box auto n. 3 (subalterno 10), essa cita espressamente: "sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata (n. prot. 87/000005301/003) e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. Partita 506974/sub 10-11. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: -Residenziale mq 0,00 NON Residenziale mq 29,71" (cfr. documentazione in allegato 10). Si annota che la partita sopra citata corrisponde al numero di partita indicato nella visura storica catastale (cfr. allegato 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per il box auto non è prevista la presentazione dell'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 scrivente, nel corso del sopralluogo eseguito il 5 febbraio 2025, verificava la corrispondenza tra la planimetria catastale del bene e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3



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

Come affermato dal debitore esecutato, la quota condominiale versata mensilmente è di euro 50,00, inoltre il condominio è gestito dagli stessi condomini e alla scrivente non è stata fornito alcuna documentazione relativa a eventuali beni in comune.

La scrivente ha eseguito visure ipotecarie sui nominativi delle " Società *****" e "Società*****" al fine di verificare se fossero stati trascritti, dalle suddette società, regolamenti di condominio, non rintracciando tuttavia alcun documento (cfr. visure ipotecarie in allegato 14).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

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

Come riferito dal debitore esecutato, la quota condominiale versata annualmente per il box è di circa 60 euro annui.

L'area antistante le autorimesse non è di pertinenza ma è gravata da servitù di passaggio.

La scrivente ha eseguito visure ipotecarie sui nominativi delle " Società *****" e "Società *****" al fine di verificare se fossero stati trascritti, dalle suddette società, regolamenti di condominio, non rintracciando tuttavia alcun documento (cfr. visure ipotecarie in allegato 14).



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 Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3
L'abitazione oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. La borgata ha antiche origini etrusche, Fidenae, infatti, era una località strategica perché costituiva la porta che dalla Salaria apriva le vie verso la Sabina e verso l'Etruria. Fidene esplode nella sua espansione nei primi anni '60, in particolare nell'area denominata "Monte secco" a causa della carenza di acqua e altri servizi essenziali, si è progressivamente sviluppata in conseguenza al fenomeno di edilizia intensiva, esploso in quel periodo, che ha portato alla crescita di quartieri come Conca d'Oro, Val Melaina, Nuovo Salaria e Serpentara. Oggi Fidene non è più considerata una borgata, bensì un quartiere della metropoli, tanto che sono stati rimossi i cartelli su strada con questa dicitura. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. E' collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 che porta verso il centro di Roma tramite la stazione di Roma Tiburtina, con interscambio con la metro B che porta a Termini. Via Monte San Savino 14/A si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata e con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, risale al 1978, tuttavia l'unità immobiliare interno 7 è stata edificata in sopraelevazione abusivamente nei primi anni '80. Si accede al fabbricato tramite un tratto di strada privata (pertinente l'edificio al civico 14) dove un cartello indica all'interno l'esistenza del civico 14/A, si accede ad un'area cortilizia e al cancello in ferro con i citofoni, l'abitazione interno 7 è al terzo piano, senza ascensore, con vista libera su tre lati, in parte con affaccio verso la ferrovia e verso via Salaria. L'abitazione, secondo la concessione in sanatoria del 2003, era composta da ingresso, camera, angolo cottura, bagno, ampio terrazzo, soggiorno-pranzo e terrazzo, attualmente ha una veranda, realizzata abusivamente, prossima all'angolo cottura, edificata sul terrazzo di maggior superficie, inoltre il secondo terrazzo è coperto da una tettoia anch'essa priva di autorizzazione, elementi architettonici e superfetazioni che andranno demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi e la regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1195, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 135.200,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia Nord-Est di Roma, che, seppur distante dal centro, è collegata alla città dalla linea ferroviaria FL2 oltre che da bus urbani. La presenza nell'intorno di servizi primari e attività commerciali, oltre la vicinanza di spazi verdi e arterie stradali primarie.

Si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile, si ricorda che l'abitazione è al terzo piano senza ascensore.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale.

L'indagine di mercato svolta ha evidenziato, all'attualità, diverse proposte di vendita nella medesima zona in cui è il bene staggito ed anche immobili in asta. Le unità immobiliari in vendita in buone condizioni d'uso, di superficie compresa tra i mq 60/80 sono proposte in vendita ad un costo unitario variabile tra euro/mq 2.200,00 ed euro/mq 2.700,00 a seconda del piano e della presenza o meno di



ascensore, le abitazione di minore superficie scontano prezzi più alti. Attraverso le analisi di offerte reperibili nei siti on line, si sono rintracciati tre avvisi di vendita che si inseriscono in allegato n. 15.

I valori OMI del 1 semestre 2025 per la fascia Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) codice zona E41, microzona 97, con prevalenza costruttiva di abitazioni di tipo economico, individua per la tipologia di abitazioni civili riferita al bene staggito, in normale stato d'uso, un valore minimo di euro/mq 1900 ed un valore max di euro/mq 2700, con un costo medio di euro/mq 2.300,00.

Invece il Borsino Immobiliare di Roma espone per le abitazioni nella zona Fidene-Radicofani, in stabili di fascia media qual è l'edificio in cui si colloca il bene oggetto di valutazione, un valore minimo di euro/mq 1.757,00 ed un valore max di euro/mq 2.607,00, con un valore medio di euro/mq 2.182,00.

La scrivente, sulla scorta di quanto sopradDETTO, considerate le buone condizioni dell'abitazione che non necessita di lavori di manutenzione ordinaria, apprezzando l'affaccio libero su tre lati dell'abitazione, la presenza di corte pertinenziale e ampi distacchi, ritiene di individuare il costo unitario, mediando i valori massimi, anche in considerazione della limitata superficie del bene, in Euro/mq 2.660,00 (approssimato per eccesso).

Al valore come sopra determinato sono tuttavia da applicare alcuni coefficienti correttivi, di decurtazione e di apprezzamento, dovuti alla mancanza dell'ascensore e alla circostanza relativa alla costruzione abusiva del bene, poi condonato, il quale ha una parte della copertura di basso spessore, quindi con coibentazione poco efficiente.

I coefficienti sono i seguenti:

- coefficiente di piano (attico senza ascensore) 0,80
- coefficiente di scarsa coibentazione termica dovuta alle coperture 0,97
- coefficiente per esposizione panoramica 1,10
- coefficiente di luminosità 1,10
- coefficiente per riscaldamento autonomo 1,05

quindi il coefficiente di riduzione globale sarà dato da: $0,80 \times 0,97 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 = 0,986$

Valore unitario del mq di superficie = Euro/mq 2.660,00 $\times$ 0,986 = euro/mq 2.600,00 (approssimato per difetto)

Pertanto, secondo tutto quanto descritto, il valore dell'abitazione, in Via Monte San Savino 14/A al piano terzo dell'edificio e identificato dall'interno n. 7, si valuta come di seguito:

Mq 52,00 $\times$ euro/mq 2.600,00 = euro 135.200,00

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T

Il box auto oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. La crescita spontanea e la costruzione prevalentemente abusiva, avvenuta negli anni '60, il reticolo viario costituito da strade strette ha provocato una carenza di garage o posti auto all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati condominiali. La zona è collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 la quale porta verso il centro di Roma, tramite la stazione di Roma Tiburtina in cui c'è l'interscambio con la metro B che porta a Termini. Via Monte San Savino si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata, con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio è un corpo autonomo composto da 8 garage, di cui è parte l'unità immobiliare interno 4 distinta dal n. 14/D ed oggetto di pignoramento; il corpo edificiale delle autorimesse è sottostante il fabbricato distinto dal civico 14 di Via Monte San Savino, e, come citato nell'atto di assegnazione del 1981 è parte del fabbricato sociale in Roma Via Monte San Savino 14, tuttavia l'ingresso ai box avviene dal cancello carrabile individuato dal civico 10 (cfr. foto sottostante) e dal piazzale antistante le autorimesse, quest'ultimo non è in proprietà dei box ma su esso grava una servitù di passaggio. La costruzione risale al 1980/1981 ed è stata edificata in assenza di licenza edilizia e successivamente condonata. Si accede



al fabbricato tramite il primo tratto, in salita, di Via Monte San Savino -strada a senso unico- sulla destra il civico 10 indica l'ingresso all'area su cui sono i garage costruiti dalla ***** - Società Cooperativa a r.l., poi assegnati ai singoli soci, nella medesima area si trova uno Store di articoli vari. Il box, individuato dall'interno 4 e catastalmente in Via Monte San Savino 14/D, è comodamente accessibile, è dotato di serranda metallica meccanizzata, ha una superficie adatta al parcheggio di un'autovettura utilitaria, con larghezza pari a metri 2,74 e lunghezza utilizzabile da metri 4,15 a metro 4,40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.300,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia Nord-Est di Roma, ben collegata alla città dalla linea ferroviaria FL2 oltre che da bus urbani. La presenza nell'intorno di servizi primari e attività commerciali, oltre alla vicinanza di spazi verdi e arterie stradali primarie.

Si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, in modo particolare la scarsa presenza di autorimesse pertinenti alle abitazioni, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile.

Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale.

L'indagine di mercato svolta ha evidenziato, all'attualità, alcune proposte di vendita di box auto nella medesima zona in cui è il bene staggito (cfr. avvisi di vendita in allegato 14), potendo concludere che un garage nel quale si possa parcheggiare una vettura utilitaria, quindi con una superficie compresa tra mq 14 e mq 18, ha un costo di vendita medio unitario, nel mercato immobiliare attuale, di euro/mq 1.800,00.

I valori OMI del 1 semestre 2025 per la fascia Suburbana/FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) codice zona E41, microzona 97, per i box auto in normale stato d'uso, un valore minimo di euro/mq 850 ed un valore max di euro/mq 1.200,00.

Invece il Borsino Immobiliare di Roma espone per i box auto nella zona Fidene-Radicofani, un valore minimo di euro/mq 866,00 ed un valore max di euro/mq 1.287,00.

La scrivente, sulla scorta di quanto sopraddetto, considerate le buone condizioni del box che non necessita di lavori di manutenzione ordinaria, apprezzando la posizione, la facilità di manovra sia in ingresso che in uscita, inoltre la preclusione dell'area esterna per mezzo di un cancello carrabile, ritiene di individuare il costo unitario, mediando i valori massimi come sopra esposti: (euro/mq 1.800,00+ euro/mq 1.200,00 + euro/mq 1.287,00)/3 = euro/mq 1.450,00 (approssimato per eccesso).

Pertanto, secondo tutto quanto descritto, il valore del box auto, in Via Monte San Savino 14/D al piano Terra dell'edificio e identificato dall'interno n. 4, si valuta come di seguito:

Mq 14,00 x euro/mq 1.450,00 = euro 20.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3	52,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 135.200,00	100,00%	€ 135.200,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano	14,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 20.300,00	100,00%	€ 20.300,00



T					
Valore di stima:					€ 155.500,00

Valore di stima: € 155.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, demolizioni e ripristini relativi all'abitazione interno 7 Bene 1	10.900,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia riduzione complessiva applicata a entrambi i beni	8,00	%

Valore finale di stima: € 132.000,00

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

Roma, li 30/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

Allegati:

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare A2 al Foglio 134 particella 1195, subalterno 503 e C6 al Foglio 134 particella 1322, subalterno 11 .
- 2) Verbale di immissione in possesso.
- 3) Visure Storiche delle unità immobiliari al Foglio 134 particella 1195, subalterno 503 e C6 -Box a auto- al Foglio 134 particella 1322, subalterno 11 .
- 4) Estratto di mappa del Foglio 134 particella 1195.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare A4 sub. 503, data presentazione 01/07/2003 protocollo 000676692 e unità immobiliare C6 sub 11 data presentazione 31/01/1981.
- 6) Planimetria catastale dell'abitazione A4 sub 503 con sovrapposizione del rilievo eseguito.
- 7) Atto di assegnazione garage a rogito notaio Giuseppe Valente del 09/02/1981 Rep. 4903/1516 Formalità 14622/1981.
- 8) Atto di provenienza a rogito notaio Giuseppe Valente del 01/07/1982 Rep. 8837/2992 Formalità 36802/1982.
- 8/A) Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Rossella Pierantoni Rep. 9188/3011 del 30/07/2019 formalità 67515/2019.



8/C) Licenza edilizia n. 215/C del 30/01/1978, licenza edilizia n. 1930/C del 9 giugno 1979, licenza di variante n. 531/C del 9 aprile 1981.

9) Richieste di accesso agli atti protocollata al n. 103153/2025, richiesto condono protocollo 87/000005301/002 e documentazione pervenuta dall'USCE.

10) Richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 103206/2025 richiesto condono protocollo n. 87/000005301/003 e concessione edilizia n. 111874 del 20 maggio 1998; documentazione pervenuta.

11) Richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 115200/2025, chiesto condono protocollo 0/521370/0 la documentazione pervenuta non era attinente l'unità immobiliare staggita.

12) Richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 115205/2025 richiesto condono protocollo 87/000005301/001 e concessione in sanatoria n. 111871 del 20 maggio 1998, la documentazione pervenuta non era attinente l'unità immobiliare staggita.

13) Richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 205392/2025 chiesto condono protocollo 87/000056892/004.

14) Ispezioni ipotecarie per nominativo -***** e per dato catastale degli immobili pignorati.

15) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3
L'abitazione oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. La borgata ha antiche origini etrusche, Fidenae, infatti, era una località strategica perché costituiva la porta che dalla Salaria apriva le vie verso la Sabina e verso l'Etruria. Fidene esplode nella sua espansione nei primi anni '60, in particolare nell'area denominata "Monte secco" a causa della carenza di acqua e altri servizi essenziali, si è progressivamente sviluppata in conseguenza al fenomeno di edilizia intensiva, esploso in quel periodo, che ha portato alla crescita di quartieri come Conca d'Oro, Val Melaina, Nuovo Salaria e Serpentara. Oggi Fidene non è più considerata una borgata, bensì un quartiere della metropoli, tanto che sono stati rimossi i cartelli su strada con questa dicitura. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. E' collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 che porta verso il centro di Roma tramite la stazione di Roma Tiburtina, con interscambio con la metro B che porta a Termini. Via Monte San Savino 14/A si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata e con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, risale al 1978, tuttavia l'unità immobiliare interno 7 è stata edificata in sopraelevazione abusivamente nei primi anni '80. Si accede al fabbricato tramite un tratto di strada privata (pertinente l'edificio al civico 14) dove un cartello indica all'interno l'esistenza del civico 14/A, si accede ad un'area cortilizia e al cancello in ferro con i citofoni, l'abitazione interno 7 è al terzo piano, senza ascensore, con vista libera su tre lati, in parte con affaccio verso la ferrovia e verso via Salaria. L'abitazione, secondo la concessione in sanatoria del 2003, era composta da ingresso, camera, angolo cottura, bagno, ampio terrazzo, soggiorno-pranzo e terrazzo, attualmente ha una veranda, realizzata abusivamente, prossima all'angolo cottura, edificata sul terrazzo di maggior superficie, inoltre il secondo terrazzo è coperto da una tettoia anch'essa priva di autorizzazione, elementi architettonici e superfetazioni che andranno demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi e la regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1195, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La scrivente, visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013, può concludere che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 134 particella 1195, evidenziato sull'estratto catastale in allegato 3, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: Sistemi e Regole 1:10000 Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. TIPOLOGIA DI STRUMENTO - Programmi Integrati: PRINT residenziali Municipio IV N. 5 FIDENE. Norme tecniche di attuazione Art. 51-52-53. Il PRG nella definizione di "città da ristrutturare" intende individuare "quelle parti urbane che non hanno un assetto definito, né dal punto di vista formale, né per quanto riguarda i servizi. Queste parti corrispondono quasi tutte ai nuclei residenziali e produttivi cresciuti abusivamente, interessati da processi di recupero urbanistico a partire dal Piano del 1962, e che hanno bisogno di numerosi interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana: riorganizzazione dei servizi e delle funzioni esistenti e inserimento di nuove, riassetto del sistema dei collegamenti interni e con il resto della città". I Programmi integrati sono strumenti innovativi che



consentono di perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici e privati coinvolti nella trasformazione e l'integrazione di più funzioni (residenza, attività terziarie, ecc.). RETE ECOLOGICA NESSUNA INDIVIDUAZIONE PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO TAVOLA A_24_327 SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli insediamenti urbani. TAVOLA B_24_327 Aree Urbanizzate del PTPR TAVOLA D_24_327 BENI DEL PATRIMONIO NATURALE- Sistema insediativo storico: viabilità e infrastrutture storiche _Sistema insediativo contemporaneo: Tessuto urbano. AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE ART. 143 D,LGS 42/2004 Visuali.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T
Il box auto oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. La crescita spontanea e la costruzione prevalentemente abusiva, avvenuta negli anni '60, il reticolo viario costituito da strade strette ha provocato una carenza di garage o posti auto all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati condominiali. La zona è collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 la quale porta verso il centro di Roma, tramite la stazione di Roma Tiburtina in cui c'è l'interscambio con la metro B che porta a Termini. Via Monte San Savino si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata, con poche autorimesse pertinentziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio è un corpo autonomo composto da 8 garage, di cui è parte l'unità immobiliare interno 4 distinta dal n. 14/D ed oggetto di pignoramento; il corpo edificiale delle autorimesse è sottostante il fabbricato distinto dal civico 14 di Via Monte San Savino, e, come citato nell'atto di assegnazione del 1981 è parte del fabbricato sociale in Roma Via Monte San Savino 14, tuttavia l'ingresso ai box avviene dal cancello carrabile individuato dal civico 10 (cfr. foto sottostante) e dal piazzale antistante le autorimesse, quest'ultimo non è in proprietà dei box ma su esso grava una servitù di passaggio. La costruzione risale al 1980/1981 ed è stata edificata in assenza di licenza edilizia e successivamente condonata. Si accede al fabbricato tramite il primo tratto, in salita, di Via Monte San Savino -strada a senso unico- sulla destra il civico 10 indica l'ingresso all'area su cui sono i garage costruiti dalla ***** - Società Cooperativa a r.l., poi assegnati ai singoli soci, nella medesima area si trova uno Store di articoli vari. Il box, individuato dall'interno 4 e catastalmente in Via Monte San Savino 14/D, è comodamente accessibile, è dotato di serranda metallica meccanizzata, ha una superficie adatta al parcheggio di un'autovettura utilitaria, con larghezza pari a metri 2,74 e lunghezza utilizzabile da metri 4,15 a metro 4,40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La scrivente, visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013, può concludere che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 134 particella 1195, evidenziato sull'estratto catastale allegato, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: Sistemi e Regole 1:10000 Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. TIPOLOGIA DI STRUMENTO - Programmi Integrati: PRINT residenziali Municipio IV N. 5 FIDENE. Norme tecniche di attuazione Art. 51-52-53. Il PRG nella definizione di "città da ristrutturare" intende individuare "quelle parti urbane che non hanno un assetto definito, né dal punto di vista formale, né per quanto riguarda i servizi. Queste parti corrispondono quasi tutte ai nuclei residenziali e produttivi cresciuti abusivamente, interessati da processi di recupero urbanistico a partire dal Piano del



1962, e che hanno bisogno di numerosi interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana: riorganizzazione dei servizi e delle funzioni esistenti e inserimento di nuove, riassetto del sistema dei collegamenti interni e con il resto della città". I Programmi integrati sono strumenti innovativi che consentono di perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici e privati coinvolti nella trasformazione e l'integrazione di più funzioni (residenza, attività terziarie, ecc.). RETE ECOLOGICA NESSUNA INDIVIDUAZIONE PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO TAVOLA A_24_327 SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli insediamenti urbani. TAVOLA B_24_327 Aree Urbanizzate del PTPR TAVOLA D _24_327 BENI DEL PATRIMONIO NATURALE- Sistema insediativo storico: viabilità e infrastrutture storiche _Sistema insediativo contemporaneo: Tessuto urbano. AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE ART. 143 D,LGS 42/2004 Visuali.

Prezzo base d'asta: € 132.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1199/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/A, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1195, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al piano terzo distinta dall'interno 7 è in buone condizioni d'uso, non necessitando di opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'abitazione oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. La borgata ha antiche origini etrusche, Fidenae, infatti, era una località strategica perché costituiva la porta che dalla Salaria apriva le vie verso la Sabina e verso l'Etruria. Fidene esplode nella sua espansione nei primi anni '60, in particolare nell'area denominata "Monte secco" a causa della carenza di acqua e altri servizi essenziali, si è progressivamente sviluppata in conseguenza al fenomeno di edilizia intensiva, esploso in quel periodo, che ha portato alla crescita di quartieri come Conca d'Oro, Val Melaina, Nuovo Salario e Serpentara. Oggi Fidene non è più considerata una borgata, bensì un quartiere della metropoli, tanto che sono stati rimossi i cartelli su strada con questa dicitura. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. E' collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 che porta verso il centro di Roma tramite la stazione di Roma Tiburtina, con interscambio con la metro B che porta a Termini. Via Monte San Savino 14/A si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata e con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare staggitata, risale al 1978, tuttavia l'unità immobiliare interno 7 è stata edificata in sopraelevazione abusivamente nei primi anni '80. Si accede al fabbricato tramite un tratto di strada privata (pertinente l'edificio al civico 14) dove un cartello indica all'interno l'esistenza del civico 14/A, si accede ad un'area cortilizia e al cancello in ferro con i citofoni, l'abitazione interno 7 è al terzo piano, senza ascensore, con vista libera su tre lati, in parte con affaccio verso la ferrovia e verso via Salaria. L'abitazione, secondo la concessione in sanatoria del 2003, era composta da ingresso, camera, angolo cottura, bagno, ampio terrazzo, soggiorno-pranzo e terrazzo, attualmente ha una veranda, realizzata abusivamente, prossima all'angolo cottura, edificata sul terrazzo di maggior superficie, inoltre il secondo terrazzo è coperto da una tettoia anch'essa priva di autorizzazione, elementi architettonici e superfetazioni che andranno demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi e la regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monte San Savino 14/D, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1322, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq



Stato conservativo:	Il box auto al piano terra distinto dall'interno n. 4 è in normali condizioni d'uso.
Descrizione:	Il box auto oggetto della presente procedura è nel comune di Roma borgata Fidene, nel quadrante nord est della capitale, appartenente al Municipio III di Roma Capitale. Il quartiere è densamente abitato e ricco di attività commerciali di vicinato, quali supermercati e piccoli ristoranti, pasticcerie e frutterie, oltre a servizi finanziari e sanitari. La crescita spontanea e la costruzione prevalentemente abusiva, avvenuta negli anni '60, il reticolo viario costituito da strade strette ha provocato una carenza di garage o posti auto all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati condominiali. La zona è collegata al centro di Roma da bus urbani e dalla vicina Stazione Ferroviaria di Fidene che si trova sulla linea regionale FL1 la quale porta verso il centro di Roma, tramite la stazione di Roma Tiburtina in cui c'è l'interscambio con la metro B che porta a Termini. Via Monte San Savino si diparte, a senso unico, da via Radicofani, la strada come del resto tutto l'intorno, è densamente edificata, con poche autorimesse pertinenziali, pertanto la via, molto percorsa, ha scarse possibilità di parcheggio. L'edificio è un corpo autonomo composto da 8 garage, di cui è parte l'unità immobiliare interno 4 distinta dal n. 14/D ed oggetto di pignoramento; il corpo edificiale delle autorimesse è sottostante il fabbricato distinto dal civico 14 di Via Monte San Savino, e, come citato nell'atto di assegnazione del 1981 è parte del fabbricato sociale in Roma Via Monte San Savino 14, tuttavia l'ingresso ai box avviene dal cancello carrabile individuato dal civico 10 (cfr. foto sottostante) e dal piazzale antistante le autorimesse, quest'ultimo non è in proprietà dei box ma su esso grava una servitù di passaggio. La costruzione risale al 1980/1981 ed è stata edificata in assenza di licenza edilizia e successivamente condonata. Si accede al fabbricato tramite il primo tratto, in salita, di Via Monte San Savino -strada a senso unico- sulla destra il civico 10 indica l'ingresso all'area su cui sono i garage costruiti dalla *****- Società Cooperativa a r.l., poi assegnati ai singoli soci, nella medesima area si trova uno Store di articoli vari. Il box, individuato dall'interno 4 e catastalmente in Via Monte San Savino 14/D, è comodamente accessibile, è dotato di serranda metallica meccanizzata, ha una superficie adatta al parcheggio di un'autovettura utilitaria, con larghezza pari a metri 2,74 e lunghezza utilizzabile da metri 4,15 a metro 4,40.
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 MONTE SAN SAVINO 14/A, INTERNO 7, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 05/07/2023
Reg. gen. 84600 - Reg. part. 12755
Quota: 1/1
Importo: € 988.394,19
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.637,30
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 15/02/2022
N° repertorio: 3289

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 05/12/2024
Reg. gen. 149140 - Reg. part. 110755
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MONTE SAN SAVINO 14/D, INTERNO 4, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 05/07/2023
Reg. gen. 84600 - Reg. part. 12755
Quota: 1/1
Importo: € 988.394,19
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.637,30
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 15/02/2022
N° repertorio: 3289



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare -Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 05/12/2024
Reg. gen. 149140 - Reg. part. 110755
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura

