

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gasperini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 673/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1	9
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	29



Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 3	35
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	39
Patti	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 4	47
Descrizione.....	48
Completezza documentazione ex art. 567	48
Titolarità.....	48
Confini	48
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali.....	51
Precisazioni.....	51
Patti	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici	52



Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 5	59
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Titolarità.....	60
Confini	60
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali.....	62
Precisazioni.....	63
Patti	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli	66
Normativa urbanistica	68
Regolarità edilizia.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Lotto 6	70
Descrizione.....	71
Completezza documentazione ex art. 567	71
Titolarità.....	71
Confini	71
Consistenza	72
Cronistoria Dati Catastali	73
Dati Catastali.....	73
Precisazioni.....	74
Patti	74
Stato conservativo.....	74



Parti Comuni.....	75
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti	75
Stato di occupazione	76
Provenienze Ventennali.....	76
Formalità pregiudizievoli	77
Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 7.....	81
Descrizione.....	82
Completezza documentazione ex art. 567	82
Titolarità.....	82
Confini	83
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali	84
Dati Catastali.....	85
Precisazioni.....	85
Patti	85
Stato conservativo.....	86
Parti Comuni.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti	86
Stato di occupazione	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli	88
Normativa urbanistica	90
Regolarità edilizia.....	91
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Lotto 8.....	93
Descrizione.....	94
Completezza documentazione ex art. 567	94
Titolarità.....	94
Confini	95
Consistenza	95
Cronistoria Dati Catastali	96
Dati Catastali.....	97
Precisazioni.....	97



Patti	97
Stato conservativo.....	97
Parti Comuni.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Caratteristiche costruttive prevalenti	98
Stato di occupazione	99
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli	100
Normativa urbanistica	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Stima / Formazione lotti	105
Lotto 1	105
Lotto 2	107
Lotto 3	109
Lotto 4	111
Lotto 5	113
Lotto 6	115
Lotto 7	117
Lotto 8	120
Riepilogo bando d'asta	124
Lotto 1	124
Lotto 2	124
Lotto 3	125
Lotto 4	125
Lotto 5	125
Lotto 6	126
Lotto 7	126
Lotto 8	127
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 673/2018 del R.G.E.	128
Lotto 1	128
Lotto 2	128
Lotto 3	129
Lotto 4	130
Lotto 5	130
Lotto 6	131
Lotto 7	132
Lotto 8	132



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	134
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 1, piano T	134
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T	135
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T	137
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T	139
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1	141
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1	142
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3	144
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 8, piano 2-3	146

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 23/09/2019, il sottoscritto Arch. Gasperini Armando, con studio in Via Predazzo, 42 - 00128 - Roma (RM), email cyrano9@virgilio.it, PEC a.gasperini@pec.arch.rm.it, Tel. 06 509 171 01, Fax 06 509 171 01, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Casali del Drago n°45, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 8, piano 2-3



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°1, 00155 Roma, già civico n°47/B.

L'immobile si trova al piano terra; vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale adibito a parcheggio prospiciente la palazzina.

E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala.

Superfici lorde: residenza mq.38,72; cantina mq.22,32.

E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato.

La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord in senso orario:

-Appartamento: via Luigi Nono; cortile condominiale; appartamento int.2; rampa di accesso alle autorimesse.

-Cantina: via Luigi Nono; corsia di manovra dell'autorimessa; cantina dell'int.2; rampa di accesso alle autorimesse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,45 mq	38,72 mq	1,00	38,72 mq	3,00 m	T
cantina	19,30 mq	22,32 mq	0,50	11,16 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				49,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi, sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con la conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, sportive, verdi, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante, a causa della presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad



una percorrenza quasi del tutto locale, per cui risulta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente, edificata nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, adibito a parcheggio, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta cancellata metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 04/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 22 mq. Rendita € 64,76 Piano S1
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 76 mq. Rendita € 2.484,57 Piano T
Dal 30/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 76 mq. Rendita € 2.484,57 Piano T
Dal 28/09/2009 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 551, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano T-S1
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 551, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 551, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 415,75 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Secondo la visura storica, il subalterno 551 è stato generato dal frazionamento del subalterno 506 (negoziario C/1) al piano terra e dal cambio d'uso dei due subalterni 536, 538 (autorimesse C/6) al piano interrato. Mentre risulta esatto il riferimento per il primo subalterno, non lo è per gli altri due: circostanza confermata dal raffronto tra l'elaborato planimetrico di impianto, le relative planimetrie e lo stato dei luoghi. Infatti i due subalterni 536 e 538 non si trovano al di sotto della palazzina, quindi in diretta corrispondenza del relativo piano terra, ma sotto il cortile condominiale. Pertanto come origine oltre al subalterno 506, avrebbe dovuto essere indicato il 518, poi variato nel subalterno 543.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	1290	551	6	A2	4	3,5 vani	55 mq	415,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riguardano:

- Il muro di confine con via Luigi Nono non è ortogonale a quello sulla rampa dell'autorimessa ed a quello sul cortile condominiale.
- Sulla facciata principale la disposizione della finestra e della porta di ingresso risultano invertite.
- Il bagno è privo di finestra.
- La scala di accesso alla cantina è graficizzata in maniera non corretta.

Il ripristino della destinazione originale degli immobili, comporterà anche la variazione della planimetria catastale dove necessario.

PRECISAZIONI

L'immobile, secondo la concessione edilizia, ha destinazione negozio al piano terra e autorimessa all'interrato.

PATTI

L'immobile è al momento locato al signor **** Omissis **** con contratto redatto il 1° aprile 2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 16 aprile 2013 n°9040 serie 3, con validità di anni 4 + 4 con scadenza il 31 marzo 2021.



STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione presentano vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale è in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto.

IMMOBILE

-Piano terra: si trova nel complesso in uno stato mediocre. Pareti e soffitti hanno tinta ingrigita e sporca per l'uso. Su quelle del bagno sono evidenti tracce importanti di degrado con muffe accompagnate anche da distacchi di porzioni di intonaco (foto n°8).

Il pannello esterno del portone di ingresso al bene è danneggiato (foto n°4).

L'architrave in mattoncini al di sopra del vano di accesso dal cortile presenta un distacco rispetto alla muratura sovrastante (foto n°4).

-Interrato: Pareti e soffitto mostrano la medesima situazione di degrado del piano terra. Da segnalare importanti tracce di muffa sulla parete confinante con via Nono (foto n°10-11).

Il corridoio di manovra dell'autorimessa comune, che sarà poi utilizzabile dall'aggiudicatario al momento del ripristino della attuale cantina alla sua destinazione originaria, presenta sul solaio e in particolare all'intorno del lucernario evidenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante cortile condominiale (foto n°12).

PARTI COMUNI

Il bene mantiene parti comuni con le altre unità componenti la palazzina, che riguardano il cortile condominiale, i relativi accessi, il muro di recinzione ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registra alcuna servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

-Fondazioni – In calcestruzzo armato, ma non se ne conosce l'esatta natura.

-Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato.

-Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in



struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.

-Copertura – Piana.

-Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio, rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3).

-Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.

-Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro.

-Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.

-Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.

-Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato.

-Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.

L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

IMMOBILE

Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa: locale anteriore mq.21,50; bagno mq.3,20; locale posteriore mq.9,60.

-Esposizione – Est facciata principale; ovest facciata posteriore.

-Altezza utile - Piano terra mt.3,00; interrato mt.2,60.

-Pareti – In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati (foto n°5-6-9-10).

Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x20 fino a circa mt.2,00 (foto n°5). Il bagno è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; ha le pareti rivestite con piastrelle cm.20x25 fino all'altezza di circa mt.2,00.

-Pavimentazione – Mattonelle in monocottura cm.34x34; nel bagno cm.20x20 (foto n°5-6-7).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

-Infissi esterni – In metallo laccato con vetrocamera; quelli del locale posteriore apribili a ribalta. Tutti protetti esternamente da una grata metallica (foto n°4-6).

L'accesso dal cortile è chiuso da serranda metallica, a movimentazione manuale (foto n°4); anche sulla facciata prospiciente via Noto sussistono ancora le saracinesche metalliche che nascondono la tamponatura (foto n°3).

-Porte - Interne in legno tamburato lucidato con pannello frontale liscio (foto n°5-6).

IMPIANTI

-Impianti - Idrico, elettrico, citofonico: funzionanti. Manca l'utenza del gas.

-Impianto termico - Non esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/04/2013
- Scadenza contratto: 30/03/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 750,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Panno Andrea	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 13/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura della tavola n°19, effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. in particolare all'art. n°51 e n°52.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 intestata ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati da **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu accordata un'ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

Nel P.R.G., vigente all'epoca, il lotto di terreno ricadeva in zona "F" ristrutturazione urbanistica, sottozona "F1". Il relativo P.P. prevedeva "Zona R/2 residenziale semplice con negozi".

Il progetto autorizzato stabiliva per le porzioni attualmente occupate dall'immobile:

- piano terra a destinazione negozio;
- piano interrato a destinazione autorimessa, ma avente una superficie maggiore rispetto all'odierna cantina.

La proprietà, intervistata sul punto, dichiarava di aver presentato in data imprecisata una DIA per il cambio destinazione e per ristrutturazione edilizia, ma di non possedere più la relativa documentazione.

Le successive ricerche effettuate presso l'unità tecnica del V Municipio di Roma Capitale, competente per territorio, hanno dato esito negativo, come risulta dalla lettera di risposta al sottoscritto allegata alla presente.

Da quanto è stato possibile ricostruire dalle informazioni avute e dalla documentazione reperita, sembra che ci furono più interventi: il negozio fu prima accorpato all'adiacente onde formare un unico grande locale; poi furono di nuovo divisi riportandoli allo stato di origine.

Congiuntamente fu effettuato il cambio di destinazione accompagnato dalle seguenti attività edilizie:

- Piano terra

L'originale ambiente unico fu frazionato in due locali separati di cui l'anteriore dotato di angolo cottura. Spostamento dell'asola presente nel pavimento, che consente l'accesso diretto all'interrato. Tamponatura parziale del vano di accesso dal cortile. Chiusura del vano finestra del bagno.

- Interrato (oggi cantina)

Spostamento del muro di confine con il locale adiacente, che ha ridotto in larghezza la superficie dell'autorimessa. Costruzione di una parete dietro la saracinesca di accesso al locale.



Comunque nonostante la variazione catastale eseguita presso l'Agenzia del Territorio, non si ha alcun documento che provi il deposito e la successiva approvazione dell'intervento edilizio da parte del Municipio.

Lo scrivente non ritiene tuttavia probabile la concessione di una tale autorizzazione, perché in contrasto con il P.R.G. vigente all'epoca e con due articoli del Regolamento Edilizio del Comune di Roma: art. n°39 <I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale almeno di un metro [...]>. Art. n°40/f <Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata, in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento>. Quest'ultimo articolo riguarda il locale posteriore.

Quindi si dovrà prevedere la rimessa in pristino dell'immobile, previa comunicazione al Municipio di zona.

La tipologia dell'intervento riguarda: piano terra "Intervento di Restauro" con il ripristino della destinazione d'uso, della originaria distribuzione interna e dell'aspetto esteriore dove mutato. Piano interrato: "Intervento di Restauro" con il ripristino dell'originale destinazione ad autorimessa e sanare il ridimensionamento della sua superficie.

Per il ripristino saranno necessari indicativamente i seguenti lavori:

Piano terra:

- Demolizione del muro in mattoni che chiude parzialmente il vano di accesso al negozio dall'esterno e della finestra del bagno.
- Demolizione della tramezzatura di divisione tra locale anteriore e posteriore.
- Demolizione del rivestimento di parete in piastrelle per l'angolo cottura.
- Rimozione delle tubazioni di adduzione della rete idrica, di scarico e del gas.
- Rimozione del portoncino di ingresso.
- Rimozione dell'infilso metallico e della grata di protezione esterna della finestra.
- Carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta.
- Ripristino dell'infilso del bagno.
- Per le pareti private del rivestimento di parete e per quelle danneggiate dalle demolizioni, sbruffatura, stesura intonaco premiscelato, rasatura, stuccatura, preparazione del fondo, tinteggiatura.

Piano interrato:

- Demolizione del muro di tamponamento presente dietro la saracinesca metallica al fine di permettere nuovamente l'accesso dall'interrato e rifinitura, come sopra, delle porzioni danneggiate dalla demolizione.

I relativi costi, trattandosi di lavori limitati, possono essere stimati a corpo in €.2000,00. A questa cifra si dovranno sommare le spese di sanatoria: diritti di istruttoria, ammende, la variazione catastale e le spese tecniche. Il tutto valutabile approssimativamente in circa €.4000,00.

Tali importi per un totale approssimativo di €.6000,00 verranno dedotti dal valore di stima dell'immobile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°2, 00155 Roma, già civico n°47/A.

L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina.

E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala.

Superfici lorde: residenza mq.35,69; cantina mq.27,06.

E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato.

La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Dal quadrante nord in senso orario:

Appartamento: int. n°1; cortile condominiale; vano scale e vano ascensore; appartamento int. n°3; distacco su rampa di accesso alle autorimesse.

Cantina: cantina dell'int. n°1; corsia di manovra dell'autorimessa, autorimessa adiacente; rampa di accesso alle autorimesse.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,09 mq	35,69 mq	1,00	35,69 mq	3,00 m	T
cantina	24,55 mq	27,06 mq	0,50	13,53 mq	2,61 m	S1
Totale superficie convenzionale:				49,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, verdi, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una

limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta cancellata metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 04/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 519, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 20 mq. Rendita € 58,88 Piano S1
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 76 mq. Rendita € 2.484,57 Piano T
Dal 30/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 506, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 76 mq. Rendita € 2.484,57 Piano T
Dal 28/09/2009 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 550, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano T-S1
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 550, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 550, Zc. 6 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 415,75 Piano T-S1
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Secondo la visura storica, il subalterno 551 è stato generato dal frazionamento del subalterno 506 (negoziario C/1) al piano terra e dal cambio d'uso dei due subalterni 536, 538 (autorimesse C/6) al piano interrato. Mentre risulta esatto il riferimento per il primo subalterno, non lo è per gli altri due: circostanza confermata dal raffronto tra l'elaborato planimetrico di impianto, le relative planimetrie e lo stato dei luoghi. Infatti i due subalterni 536 e 538 non si trovano al di sotto della palazzina, quindi in diretta corrispondenza del relativo piano terra, ma sotto il cortile condominiale. Pertanto come origine oltre al subalterno 506, avrebbero dovuto essere indicati i subalterni 519 e 520, poi variati nel 544 e 545.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	1290	550	6	A2	4	3,5	57 mq	415,75 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riguardano:

-Sulla facciata principale la disposizione della finestra e della porta di ingresso risultano invertite.

-La scala di accesso alla cantina è graficizzata in maniera non corretta.

-Il bagno è composto da unico ambiente.

Il ripristino della destinazione originale degli immobili, comporterà anche la variazione della planimetria catastale dove necessario.

PRECISAZIONI

L'immobile, come risulta dal progetto approvato, è un negozio al piano terra con sottostante autorimessa all'interrato.

PATTI

L'immobile è al momento occupato dal signor **** Omissis **** con contratto redatto il 1° luglio 2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 1 il 26 luglio 2011 n°14862 serie 3, con validità di anni 4 + 4 con scadenza il 30 giugno 2019.

STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione presentano vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto.

IMMOBILE

-Piano terra: si trova nel complesso in uno stato più che discreto. Pareti e soffitti hanno tinta ingrigita e in alcune zone sporche e macchiate per l'uso. Nell'ambiente posteriore sulla parete confinante con il bagno dell'int. n°1, si notano tracce remote di infiltrazioni di acqua (foto n°7).

-Interrato: Pareti e soffitto mostrano la medesima situazione generale del piano terra.

Il corridoio di manovra dell'autorimessa comune, che sarà utilizzabile dall'aggiudicatario al momento del ripristino della attuale cantina alla sua destinazione originaria, presenta sul solaio e in particolare all'intorno del lucernario evidenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante cortile condominiale (foto n°11).

PARTI COMUNI

L'appartamento mantiene parti comuni con le altre unità che compongono la palazzina e che riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, il muro di recinzione ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registra alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

- Fondazioni - Calcestruzzo armato ma non se ne conosce l'esatta natura.
 - Scale - Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato.
 - Strutture - Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.
 - Copertura - Piana.
 - Pareti esterne (facciate) - Muratura a cassetta di laterizi in foglio, rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3).
 - Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in ferro verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.
 - Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro.
 - Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.
 - Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.
 - Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle (foto n°4).
 - Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.
- L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

APPARTAMENTO

Ambienti che compongono l'immobile e relativa superficie netta approssimativa: soggiorno/angolo cottura mq.20,10; bagno mq.3,30; camera mq.9,00. Cantina mq.24,55

- Esposizione - Est per soggiorno/angolo cottura; ovest per la camera e il bagno. La cantina ha una piccola finestra esposta ad ovest.
 - Altezza utile - Appartamento mt.3,00; cantina mt.2,61.
 - Pareti - In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati in tutto l'appartamento e la cantina.
- Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con mattonelle cm.20x20 fino a circa mt.2,00 (foto n°5). Il bagno è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; presenta le pareti piastrellate cm.20x25 fino ad un'altezza di circa mt.2,00 (foto n°8).
- Pavimentazione - Nel soggiorno e camera mattonelle in monocottura cm.34x34, nel bagno cm.20x20 (foto n°6-7-8).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

-Infissi esterni - In metallo laccato con vetrocamera. Quelli del soggiorno/angolo cottura sono scorrevoli, quelli della camera, bagno e cantina a ribalta (foto n°4-8-9). Tutti sono protetti esternamente da una grata metallica (foto n°4).

Il vano di accesso è chiuso inoltre anche da una serranda metallica, a movimentazione manuale, "eredità" della precedente destinazione a negozio (foto n°4).

-Porte - Portoncino blindato con pannello esterno in legno lucidato liscio con partiture delimitate da cornici (foto n°4-6). Porte interne in legno tamburato lucidato con pannello frontale liscio (foto n°5).

CANTINA

Posizionata al piano seminterrato è di forma regolare (foto n°9); vi si accede direttamente dal soggiorno discendendo una ripida scala.

- Scala - Prefabbricata: struttura portante in metallo e gradini in legno (foto n°10).
- Soffitto e pareti - Intonacati e tinteggiati.
- Pavimento - Mattonelle in monocottura (foto n°9).

IMPIANTI

- Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico efficienti.
- Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2011
- Scadenza contratto: 30/06/2019

Stato della causa in corso per il rilascio



Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 750,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Panno Andrea	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione.

Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 intestata ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati da **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu accordata ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

Nel P.R.G., vigente all'epoca, il lotto di terreno ricadeva in zona "F" ristrutturazione urbanistica, sottozona "F1". Il relativo P.P. prevedeva "Zona R/2 residenziale semplice con negozi".

Il progetto autorizzato stabiliva per le porzioni attualmente occupate dall'immobile: piano terra a destinazione negozio; piano interrato a destinazione in parte autorimessa, in parte cantina del negozio int. n°1.

La proprietà, intervistata sul punto dal sottoscritto, dichiarava di aver presentato in data imprecisata una DIA per il cambio destinazione e per ristrutturazione edilizia, ma di non possedere più la relativa documentazione.

Le successive ricerche effettuate presso l'unità tecnica del V Municipio di Roma Capitale, competente per territorio, hanno dato esito negativo, come risulta dalla lettera di risposta al sottoscritto allegata alla presente.

Da quanto è stato possibile ricostruire dalle informazioni avute e dalla documentazione reperita, sembra che vennero eseguiti più interventi: il negozio fu prima accorpato all'adiacente onde formare un unico grande locale; poi furono di nuovo divisi riportandoli allo stato di origine.

Congiuntamente fu effettuato il cambio di destinazione accompagnato dalle seguenti attività edilizie:

-Piano terra

Divisione dell'originale ambiente unico in due locali separati di cui l'anteriore dotato di angolo cottura. Nel pavimento apertura di un'asola per consentire l'accesso all'interrato. Tamponatura parziale del vano di accesso dal cortile.

-Interrato

Riduzione in larghezza della superficie dell'originale autorimessa congiuntamente all'aumento della sua lunghezza, occupando una piccola parte della cantina attribuita dal progetto al negozio int. n°1.

La nuova distribuzione interna per ambedue i livelli ha avuto luogo con l'esecuzione di demolizioni e costruzione di tramezzature interne.

Comunque, come detto, nonostante la variazione catastale eseguita presso l'Agenzia del Territorio, non si ha alcun documento che provi il deposito e la successiva approvazione dell'intervento edilizio da parte del Municipio.

Lo scrivente non ritiene tuttavia probabile la concessione di una tale autorizzazione, perché in contrasto con il P.R.G. vigente all'epoca e con due articoli del Regolamento Edilizio del Comune di Roma: art. n°39 <I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale almeno di un metro [...]>. Art. n°40/f <Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata, in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento>. Quest'ultimo articolo riguarda il locale posteriore.

Quindi si dovrà prevedere la rimessa in pristino dell'immobile, previa comunicazione al Municipio di zona.

La tipologia dell'intervento riguarda: piano terra "Intervento di Restauro" con il ripristino della destinazione d'uso e della originaria distribuzione interna e dell'aspetto esteriore del vano di ingresso.

Piano interrato: "Intervento di Restauro" con il ripristino dell'originale destinazione ad autorimessa. Ma non bisogna dimenticare di sanare urbanisticamente le modifiche alla sua superficie e il "cambio di destinazione" che ha riguardato una superficie minima, circa mq.2,50, acquisiti dall'originale cantina del negozio int. N°1.

Per il ripristino saranno necessari indicativamente i seguenti interventi:

Piano terra:

- Demolizione del muro in mattoni che chiude parzialmente il vano di accesso al negozio dall'esterno.
- Demolizione della tramezzatura di divisione tra locale anteriore e posteriore.
- Demolizione del rivestimento di parete in piastrelle per l'angolo cottura.
- Rimozione delle tubazioni di adduzione della rete idrica, di scarico e del gas.
- Rimozione del portoncino di ingresso.
- Rimozione dell'infilso metallico e della grata di protezione esterna della finestra.
- Carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta.
- Per i muri privati del rivestimento di parete e per quelli danneggiati dalle demolizioni, sbruffatura, stesura intonaco premiscelato, rasatura, stuccatura, preparazione del fondo, tinteggiatura.

Piano interrato:

- Demolizione del muro di tamponamento presente dietro la saracinesca metallica al fine di permettere nuovamente l'accesso dall'interrato e rifinitura, come sopra, delle porzioni danneggiate dalla demolizione.

I relativi costi, trattandosi di lavori limitati, possono essere stimati a corpo in €.2000,00. A queste spese si dovranno sommare le spese di sanatoria: diritti di istruttoria, ammende, la variazione catastale e le spese tecniche. Il tutto valutabile approssimativamente in circa €.6000,00.

Tali importi per un totale approssimativo di €.8000,00 verranno dedotti dal valore di stima dell'immobile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°3, 00155 Roma, già civico 43/b.

L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina.

E' composto attualmente da due ambienti separati, di cui uno dotato di angolo cottura e di un bagno.

E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio C/1 e non l'attuale a residenza. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione originale da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord: appartamento int. n°2; vano scale e vano ascensore; cortile condominiale; appartamento int.4; distacco su rampa di accesso alle autorimesse.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,21 mq	39,15 mq	1,00	39,15 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente, costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta cancellata metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 32 mq. Rendita € 1.046,14 Piano T
Dal 30/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 32 mq. Rendita € 1.046,12 Piano T
Dal 28/09/2009 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 549, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano T
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 549, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 549, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 356,36 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il presente subalterno 549 (A/2) è stato generato dal cambio d'uso del subalterno 505 (C/1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	1290	549	6	A2	4	3	40 mq	356,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità presente: il bagno è attualmente locale unico, mentre in pianta risulta diviso da una tramezzatura tra bagno e antibagno.

Il ripristino della destinazione originale dell'immobile, comporterà anche la variazione della planimetria catastale dove necessario.

PRECISAZIONI

L'immobile, secondo il progetto approvato, ha destinazione di negozio e non di residenza.

PATTI

L'immobile è libero.

STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione presentano vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto.

IMMOBILE

Si trova nel complesso in uno stato discreto. Pareti e soffitti presentano tinta ingrigita e sporca per l'uso (foto n°5-7); su una parete dell'ambiente posteriore si evidenziano macchie di muffa ed aloni diffusi (foto n°8).

Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato.

Da segnalare che nell'immobile si trovano abbandonati vecchi mobili e arredi non appartenenti alla proprietà (foto n°7).

PARTI COMUNI

Il bene mantiene parti comuni con il resto del fabbricato: riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, il muro di recinzione ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

- Fondazioni – Calcestruzzo armato ma non se ne conosce l'esatta natura.
 - Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato.
 - Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.
 - Copertura – Piana.
 - Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio, rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3).
 - Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.
 - Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro.
 - Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.
 - Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.
 - Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato (foto n°4).
 - Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.
- L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

IMMOBILE

Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa: locale anteriore mq.19,50; bagno mq.3,90; locale posteriore mq.11,85.

- Esposizione – Est facciata principale; ovest facciata posteriore.
 - Altezza utile - Mt.3,00.
 - Pareti – In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati (foto n°7-8).
- Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x20 fino a circa mt.2,00 (foto n°7). Il bagno è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; presenta le pareti rivestite con piastrelle cm.20x25 fino ad un'altezza di circa mt.2,00.
- Pavimentazione – Mattonelle in monocottura cm.34x34; per il bagno cm.20x20. Alcune di queste ultime risultano sostituite da altre di tipo differente (foto n°5-6-7).
 - Soffitti - Intonacati e tinteggiati.
 - Infissi esterni – In metallo laccato con vetrocamera, quelli del locale posteriore e del bagno apribili a ribalta. Tutti sono protetti esternamente da una grata metallica (foto n°4-6).
- L'accesso dal cortile è chiuso da serranda metallica, a movimentazione manuale (foto n°4).
- Porte interne - In legno tamburato lucidato con pannello frontale liscio.

IMPIANTI

- Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico: non è stato possibile verificare la loro funzionalità.
- Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas della quale non si conosce l'efficienza.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dottor Panno Andrea	02/08/2012	1528	1082
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	16/08/2012	87453	64010
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 intestata ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati da **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu accordata ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

Nel P.R.G., vigente all'epoca, il lotto di terreno ricadeva in zona "F" ristrutturazione urbanistica, sottozona "F1". Il relativo P.P. prevedeva "Zona R/2 residenziale semplice con negozi".

Il progetto autorizzato stabiliva per l'immobile la destinazione negozio.

La proprietà, intervistata sul punto, dichiarava di aver presentato in data imprecisata una DIA per il cambio destinazione e per ristrutturazione edilizia, ma di non possedere più la relativa documentazione.

Le ricerche effettuate presso l'unità tecnica del V Municipio di Roma Capitale, competente per territorio, hanno dato esito negativo, come risulta dalla lettera di risposta al sottoscritto allegata alla presente.

Gli interventi edilizi per il cambio di destinazione hanno comportato: il frazionamento dell'originale ambiente unico in due locali separati, di cui l'anteriore dotato di angolo cottura; la tamponatura parziale del vano di accesso da strada.

Comunque, come detto, nonostante la variazione catastale eseguita presso l'Agenzia del Territorio, non



si ha alcun documento che provi il deposito e la successiva approvazione dell'intervento edilizio da parte del Municipio.

Lo scrivente non ritiene tuttavia probabile la concessione di una tale autorizzazione, perché in contrasto con il P.R.G. vigente all'epoca e con due articoli del Regolamento Edilizio del Comune di Roma: art. n°39 <I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale almeno di un metro [...]>. Art. n°40/f <Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata, in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento>. Quest'ultimo articolo riguarda il locale posteriore.

Quindi si dovrà prevedere la rimessa in pristino dell'immobile, previa comunicazione al Municipio di zona.

Tipologia dell'Intervento

Intervento di Restauro: Ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, della distribuzione interna e dell'aspetto esteriore così come risultante dal titolo originario.

I lavori edili necessari consisteranno indicativamente

- Demolizione della parete che ha frazionato il locale.
- Demolizione del muro in mattoni che chiude parzialmente il vano di accesso.
- Demolizione del rivestimento di parete in piastrelle dell'angolo cottura.
- Rimozione delle tubazioni della rete idrica di adduzione, di scarico e tubazioni del gas.
- Rimozione del portoncino di ingresso.
- Rimozione dell'infilso metallico e della grata di protezione esterna.
- Carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta.
- Per le pareti interessate dagli interventi edili in generale, sbruffatura, stesura intonaco premiscelato, rasatura, stuccatura, preparazione del fondo, tinteggiatura.

I relativi costi, trattandosi di lavori limitati, possono essere stimati a corpo in €. 1.500,00.

A questo occorrerà aggiungere le spese comunali: diritti di istruttoria, ammende; la variazione catastale e le spese tecniche. Il tutto valutabile approssimativamente in €.4500,00.

La somma di tali importi pari a €.6000,00 verrà dedotta dal valore di stima dell'immobile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°4, 00155 Roma, già civico n°43/a.

L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina.

E'composto attualmente da due ambienti separati di cui uno dotato di angolo cottura, di bagno e da una terrazza a livello.

E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio (C/1) e non l'attuale a residenza (A/2). La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord: appartamento int. n°3; cortile condominiale; foglio 628 part.343 e 392; foglio 628 part.380 e 388, distacco sulla rampa di accesso alle autorimesse.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,08 mq	40,01 mq	1,00	40,01 mq	3,00 m	T
Terrazza	24,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA



La palazzina è di costruzione relativamente recente, costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta cancellata metallica. L'accesso da strada è consentito attraverso tre varchi chiusi da altrettanti cancelli in metallo verniciato, uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 32 mq. Rendita € 1.046,14 Piano T Graffato 504
Dal 30/07/2008 al 29/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 32 mq. Rendita € 1.046,14 Piano T Graffato 504
Dal 29/09/2009 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano T Graffato 504
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano T Graffato 504
Dal 09/11/2015 al 09/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq. escluse aree scoperte 39 mq Rendita € 356,36 Piano T Graffato 504
Dal 09/03/2016 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq. escluse aree scoperte

		39 mq Rendita € 356,36 Piano T Graffato 552
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	638	1290	548	6	A2	4	3	47 mq. escluse aree scoperte 39 mq	356,36 €	T	552	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bagno risulta attualmente come locale unico, mentre in pianta è frazionato in bagno e antibagno. Il ripristino della destinazione originale dell'immobile, comporterà anche la variazione della planimetria catastale ove necessario.

PRECISAZIONI

L'immobile, secondo il progetto approvato, ha destinazione negozio e non residenza. Non è stato possibile accedere alla terrazza in quanto la porta di accesso aveva la serratura bloccata.

PATTI

L'immobile è libero.

STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare

in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto.

IMMOBILE

Si trova nel complesso in uno stato generale discreto. Pareti e soffitti presentano tinta ingrigita e sporca per l'uso (foto n°5-6-7).

Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato.

Da segnalare che nell'immobile si trovano abbandonati alcuni vecchi arredi non appartenenti alla proprietà (foto n°6) e che il pavimento della terrazza è ricoperto da rifiuti di vario genere.

PARTI COMUNI

Il bene mantiene parti comuni con il resto del fabbricato: riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, il muro di recinzione ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

- Fondazioni – Calcestruzzo armato ma non se ne conosce la natura.
- Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato.
- Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.
- Copertura – Piana.
- Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio, rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3).
- Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.
- Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro.
- Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.
- Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.
- Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato (foto n°4).
- Dotazioni condominiali - Impianto citofonico; ascensore non funzionante.

L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

IMMOBILE

Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa: locale anteriore mq.19,50; bagno mq.3,70; locale posteriore mq.10,90. Terrazza mq.24,00.

-Esposizione – Est facciata principale; ovest facciata posteriore.

-Altezza utile - mt.3,00.

-Pareti – In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati (foto n°5-6-7).

Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x20 fino a circa mt.2,00 (foto n°5). Il bagno è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; presenta le pareti rivestite con piastrelle cm.20x25 fino ad un'altezza di circa mt.2,00 (foto n°8).

-Pavimentazione – In monocottura cm.34x34; per il bagno cm.20x25 (foto n°5-6-7-8).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

-Infissi esterni – In metallo laccato con vetrocamera; quelli del locale posteriore apribili a ribalta. Tutti protetti esternamente da una grata metallica (foto n°4-6-7). L'accesso alla terrazza avviene dal bagno attraverso un vano chiuso da porta (foto n°8).

-Porte interne - In legno tamburato lucidato con pannello frontale liscio (foto n°5-6-8).

L'accesso dal cortile è chiuso da serranda metallica, a movimentazione manuale (foto n°4).

IMPIANTI

-Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico: non è stato possibile verificare la loro efficienza.

-Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		

Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Panno Andrea	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014
Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 intestata ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati da **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu accordata ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

Nel P.R.G., vigente all'epoca, il lotto di terreno ricadeva in zona "F" ristrutturazione urbanistica, sottozona "F1". Il relativo P.P. prevedeva "Zona R/2 residenziale semplice con negozi".

Il progetto autorizzato stabiliva per l'immobile la destinazione a negozio.



La proprietà, intervistata sul punto, dichiarava di aver presentato in data imprecisata una DIA per il cambio destinazione e per ristrutturazione edilizia, ma di non possedere più la relativa documentazione.

Le ricerche effettuate presso l'unità tecnica del V Municipio di Roma Capitale, competente per territorio, hanno dato esito negativo, come risulta dalla lettera di risposta al sottoscritto allegata alla presente.

Il cambio di destinazione ha comportato i seguenti interventi: il frazionamento dell'originale ambiente unico in due locali separati di cui l'anteriore dotato di angolo cottura. La tamponatura parziale del vano di accesso dal cortile.

Comunque, come detto, nonostante la variazione catastale eseguita presso l'Agenzia del Territorio, non si ha alcun documento che provi il deposito e la successiva approvazione dell'intervento edilizio da parte del Municipio.

Lo scrivente non ritiene tuttavia probabile la concessione di una tale autorizzazione, perché in contrasto con il P.R.G. vigente all'epoca e con due articoli del Regolamento Edilizio del Comune di Roma: art. n°39 <I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale almeno di un metro [...]>. Art. n°40/f <Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata, in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento>. Quest'ultimo articolo riguarda il locale posteriore.

Quindi si dovrà prevedere la rimessa in pristino dell'immobile. Inoltre per l'altro abuso accertato riguardante la minore dimensione della terrazza pertinenziale rispetto al progetto, si ritiene di mantenerne lo stato attuale sanando la difformità.

Tipologia dell'Intervento

Intervento di Restauro: Ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, della distribuzione interna e dell'aspetto esteriore così come risultante dal titolo originario.

L'intervento comporterà indicativamente i seguenti lavori:

- Demolizione della parete che ha frazionato il locale.
- Demolizione del muro in mattoni che chiude parzialmente il vano di accesso.
- Demolizione del rivestimento di parete in piastrelle dell'angolo cottura.
- Rimozione delle tubazioni di adduzione acqua, di scarico e quella del gas.
- Rimozione del portoncino di ingresso.
- Rimozione dell'infilso metallico e della grata di protezione esterna.
- Carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta.
- Per le pareti interessate dagli interventi edili in generale, sbruffatura, stesura intonaco premiscelato, rasatura, stuccatura, preparazione del fondo, tinteggiatura.

I relativi costi, trattandosi di lavori limitati, possono essere stimati a corpo in €. 1.500,00.

A questo occorrerà aggiungere le spese comunali: diritti di istruttoria, ammende; la variazione catastale e le spese tecniche. Il tutto valutabile approssimativamente in €.4500,00.

La somma di tali importi €.6000,00 totali, verranno dedotti dal valore di stima dell'immobile.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°5, piano 1°, 00155 Roma.

L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale.

Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura e servito da balcone; una stanza; un bagno. Completa la proprietà una terrazza pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

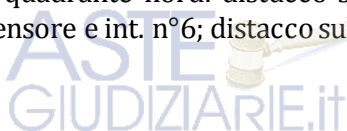
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord: distacco su via Luigi Nono; distacco sul cortile condominiale; vano scale, vano ascensore e int. n°6; distacco sulla rampa dell'autorimessa.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,90 mq	46,33 mq	1,00	46,33 mq	2,80 m	1
Terrazza	51,23 mq	53,28 mq	0,18	9,59 mq	0,00 m	1
balcone scoperto	4,32 mq	4,54 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				57,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A.. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente, costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione;

l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta cancellata metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato, uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani. Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 30/07/2008 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq.- totale escluse aree scoperte 46 mq Rendita € 356,36 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	1290	508	6	A2	4	3 vani	57 mq. - totale escluse aree	356,36 €	1	

								scoperte 46 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La superficie del bagno risulta nella realtà inferiore a causa del maggiore ingombro, rispetto al progetto, dell'adiacente vano dell'ascensore. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla variazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del territorio.



PRECISAZIONI

Non è stato possibile accedere alla terrazza in quanto le due avvolgibili erano guaste in posizione di chiusura.

PATTI

L'immobile è libero.



STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (foto n°5).

IMMOBILE

Si trova nel complesso in uno stato discreto. Pareti e soffitti presentano tinta ingrigita e sporca in alcune zone, ma sostanzialmente in condizioni accettabili (foto n°6-7-8). Due avvolgibili risultano bloccate in posizione chiusa.

Nell'angolo cottura delle mattonelle sono state sostituite con similari. Il lavandino del bagno è smontato e poggiato sul pavimento.

Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità, con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato.

Nell'immobile si trovano abbandonati degli arredi non appartenenti alla proprietà (foto n°6-7-8).



PARTI COMUNI

L'appartamento mantiene parti comuni con le altre unità che compongono la palazzina, che riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, la recinzione, il vano scale, il vano ascensore ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registra alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

- Fondazioni – In calcestruzzo armato ma non se ne conosce l'esatta natura.
 - Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato (foto n°5).
 - Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.
 - Copertura – Piana.
 - Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3-4).
 - Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno (foto n°10).
 - Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro (foto n°4).
 - Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.
 - Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.
 - Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato (foto n°4).
 - Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.
- L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

IMMOBILE

Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa: soggiorno/angolo cottura mq.22,40; bagno mq.3,00; camera mq.12,00. Balcone mq.4,50, terrazzo mq.51,20.

-Esposizione – Est per la facciata principale; nord per la facciata laterale, ovest per la facciata posteriore.

-Altezza utile - mt.2,80.

-Pareti – In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati.

Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x25 fino a circa mt.1,70 (foto n°6). Il bagno è fornito di vaso, bidet, lavandino (smontato), piatto doccia; ha le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt.2,10.

-Pavimentazione – Nel soggiorno e nella camera mattonelle in monocottura cm.34x34, nel bagno cm.20x25 (foto n°6-7-8-9).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

-Infissi esterni – In metallo laccato con vetrocamera. Quelli del bagno sono scorrevoli. Tutti protetti esternamente da avvolgibili.

-Porte - Portoncino blindato con pannelli esterno/interno liscio (foto n°7). Porte interne in legno tamburato con pannello frontale liscio e lucidato.

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

PERTINENZE

-Balcone - Di servizio all'angolo cottura, presenta parapetto in metallo verniciato e pavimento in

piastrelle per esterno (foto n°10).

-Terrazza - Serve direttamente il soggiorno e la stanza. Di vasta dimensione ha la forma di un rettangolo regolare. E' delimitato da un parapetto con recinzione bassa in muratura e sovrapposta ringhiera metallica; pavimento composto da piastrelle idonee al montaggio esterno (foto n°11). Lo scrivente non ha potuto accedervi a causa del non funzionamento di ambedue le avvolgibili che ne danno accesso.

IMPIANTI

-Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico: non è stato possibile verificare la loro efficienza.

-Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas al momento non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Andrea Panno	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

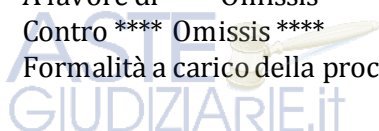
- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
 - **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati da **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu concessa un'ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

L'appartamento risulta conforme al progetto approvato ad eccezione della superficie del bagno come già spiegato nel capitolo "Dati Catastali".

Le spese di sanatoria comprensive di sanzione, istruzione pratica, spese tecniche e variazione catastale ammontano approssimativamente a circa €.2500,00.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 1° int. n°6, 00155 Roma.

L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale.

Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura; una stanza; un bagno. Completano la proprietà un balcone di servizio all'angolo cottura e un terrazzino a forma di "L" che serve il soggiorno e la stanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord: int. n°5, vano ascensore e vano scale; distacco su cortile condominiale; distacco su copertura int. n°4; distacco su terrazzo int. n°4 e rampa dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,48 mq	46,43 mq	1,00	46,43 mq	2,80 m	1
balcone scoperto	4,94 mq	5,19 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	1
Terrazza	30,04 mq	31,00 mq	0,22	6,82 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				54,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A.. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, verdi, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente, costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta ringhiera metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato uno pedonale e due carrabili.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani. Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 30/07/2008 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 59 mq. - totale escluse aree scoperte 50 mq Rendita € 356,36 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

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



				Cens.				catastale			
	638	1290	507	6	A2	4	3 vani	59 mq. - totale escluse aree scoperte 50 mq	356,36 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La superficie del bagno risulta nella realtà inferiore a causa del maggiore ingombro, rispetto al progetto, dell'adiacente vano dell'ascensore. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla variazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** come da contratto redatto il 20 aprile 2004, con validità dal 1° maggio 2013 per una durata di anni 4 + 4, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21 maggio 2013 al n°11852 serie 3.

STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (foto n°5).

IMMOBILE

Si trova nel complesso in uno stato manutentivo appena discreto. Le pareti risultano con tinta ingrigita, con delle zone sporche per l'uso, altre ricoperte da graffiti a tratto colorato (foto n°6-8).

A detta dell'occupante sembrano inoltre sussistere problemi riguardanti gli scarichi delle acque nere: lentezza e difficoltà in genere alla loro evacuazione.

La movimentazione di alcune avvolgibili delle finestre risulta difettosa.

Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità, con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato.

PARTI COMUNI

L'appartamento mantiene parti comuni con le altre unità che compongono la palazzina, che riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, il muro di recinzione il vano scale, il vano ascensore ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussiste alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

- Fondazioni – Calcestruzzo armato ma non se ne conosce l'esatta natura.
 - Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato (foto n°5).
 - Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.
 - Copertura – Piana.
 - Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3-4).
 - Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.
 - Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro (foto n°4).
 - Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.
 - Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.
 - Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato (foto n°4).
 - Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.
- L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3-4).

IMMOBILE

Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa: soggiorno/angolo cottura mq.23,50; bagno mq.5,00; camera mq.11,70. Balcone mq.4,90, terrazzino mq.30,00.

- Esposizione – Est per la facciata principale; sud per la facciata laterale, ovest per la facciata posteriore.

INTERNO

- Altezza utile - mt.2,80.
 - Pareti – In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati.
- Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x25 fino a circa mt.1,70 (foto n°6). Il bagno è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; ha le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt.2,00 (foto n°9).
- Pavimentazione – Nel soggiorno e nella camera mattonelle in monocottura cm.34x34 (foto n°7-8), nel bagno 20x25 (foto n°9).
 - Soffitti - Intonacati e tinteggiati.
 - Infissi esterni – In metallo laccato con vetrocamera. Quelli del bagno sono scorrevoli. Tutti protetti esternamente da avvolgibili.
 - Porte - Portoncino blindato con pannelli esterno/interno liscio. Porte interne in legno tamburato con

pannello frontale liscio e lucidato.

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

ESTERNO

-Balcone e terrazzino - Pavimentati con piastrelle idonee al montaggio esterno. Parapetti in metallo verniciato (foto n°10-11).

IMPIANTI

-Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico: efficienti.

-Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/05/2013
- Scadenza contratto: 30/04/2021
- Scadenza disdetta: 30/11/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 600,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Panno Andrea	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 10/02/2010
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014
Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara
Data: 25/09/2013
N° repertorio: 2159



Trascrizioni

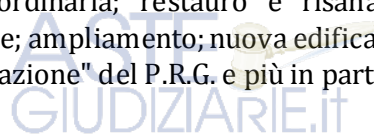
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014
Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e più in particolare all'art. n°51 e n°52.



REGOLARITÀ EDILIZIA



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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati da **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu concessa un'ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

L'appartamento risulta conforme al progetto approvato ad eccezione della superficie del bagno come già spiegato nel capitolo "Dati Catastali".

Le spese di sanatoria comprensive di sanzione, istruzione pratica, spese tecniche e variazione catastale ammontano approssimativamente a circa €.2500,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2° - 3° int. n°7, 00155 Roma.

L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale.

Il bene, su due livelli, ha l'ingresso al 2° piano e una scala interna ne consente l'accesso al livello superiore.

Si compone dei seguenti ambienti:

2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza, un bagno; due balconi, il primo di servizio all'angolo cottura, il secondo al soggiorno e alla camera.

3° piano: una stanza, un bagno; due balconi, uno di servizio al bagno, l'altro, più vasto a forma di "L", alla stanza.

Il progetto approvato prevedeva una minore superficie calpestabile del balcone aggettante ubicato al 3° piano, nella porzione riferita alla facciata posteriore. Avrebbe dovuto essere in parte non utilizzabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire, come previsto dal P.R.G., l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato.

Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale, con la relativa riduzione della superficie calpestabile di detto balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord: distacco sul terrazzo dell'int.5; distacco sul cortile condominiale; vano scale e vano ascensore, int.8; distacco sulla rampa dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,97 mq	73,09 mq	1,00	73,09 mq	2,80 m	2-3
balcone scoperto	27,30 mq	28,73 mq	0,24	6,90 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				79,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A.. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si

presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro appartamenti (da ripristinare a negozi).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta ringhiera metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani. Rendita € 534,53 Piano 1-2
Dal 30/07/2008 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano 1-2
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 24/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 76 mq. - totale escluse aree scoperte 68 mq Rendita € 534,53 Piano 1-2
Dal 24/02/2016 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 76 mq. - totale escluse aree scoperte 68 mq

		Rendita € 534,53 Piano 2-3
--	--	-------------------------------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	638	1290	510	6	A2	4	4,5 vani	76 mq. - totale escluse aree scoperte 68 mq	534,53 €	2-3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Piano 2°:

E' stata demolita la tramezzatura che divideva la zona ingresso dall'angolo cottura.

La superficie del bagno risulta inferiore a causa del maggiore ingombro, rispetto al progetto, dell'adiacente vano dell'ascensore.

Piano 3°:

Il balcone che serve il bagno è stato graficizzato sulla planimetria in maniera errata: presenta nella realtà una dimensione maggiore in lunghezza; tuttavia è conforme al progetto architettonico approvato dal Comune.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla variazione della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del territorio.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare.



PATTI

L'immobile è occupato senza alcun titolo dal signor **** Omissis ****.



STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa (foto n°13-14).

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (foto n°5).

IMMOBILE

Si trova nel complesso in uno stato manutentivo generale buono, essendo stati eseguiti dall'occupante dei lavori di restauro in tempi recenti.

Sul pavimento del 2° piano è rimasta la traccia della sede della tramezzatura di divisione demolita tra la zona ingresso e l'angolo cottura.

Le rifiniture sono da considerare in generale di qualità medio bassa.

PARTI COMUNI

L'appartamento mantiene parti comuni con le altre unità che compongono la palazzina, che riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, il muro di recinzione, il vano scale, il vano ascensore ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta la presenza di alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

-Fondazioni – Calcestruzzo armato ma non se ne conosce l'esatta natura.

-Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato (foto n°5).

-Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.

-Copertura – Piana.

-Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3).

-Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.

-Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro (foto n°4).

-Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.

-Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.

-Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato (foto n°4).

-Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.

L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

IMMOBILE

Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa:

Piano 2° interno: soggiorno/angolo cottura mq.23,50; bagno mq.2,90; camera mq.11,60, vano scale mq.4,50; esterno: balcone facciata anteriore mq.4,00, balcone facciata laterale mq.6,70.

Piano 3° interno: pianerottolo della scala mq.1,60; bagno 3,60; stanza 16,25; esterno: balcone della facciata anteriore mq.4,40, balcone facciata laterale e posteriore mq.12,10.

-Esposizione - Est per la facciata principale; nord per la facciata laterale, ovest per la facciata posteriore.

INTERNO

-Altezza utile - mt.2,80.

-Pareti - In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati. Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x25 fino a circa mt.1,70 (foto n°6). Il bagno del 2° piano (foto n°9) è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; quello del 3° piano di lavandino, bidet, vaso (foto n°12). Piastrelle cm.20x25 rivestono le pareti fino ad un'altezza di circa mt.2,00.

-Pavimentazione - Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in monocottura cm.34x34; nei bagni cm.20x25.

-Scala - Struttura in calcestruzzo armato, gradini rivestiti con lastre di travertino lucidato (foto n°10).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

-Infissi esterni - In metallo laccato con vetrocamera, protetti da avvolgibili esterne (foto n°9-12).

-Porte - Portoncino blindato con pannelli esterno/interno liscio. Porte interne in legno tamburato con pannello frontale liscio e lucidato (foto n°11).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

ESTERNO

-Balconi del 2° e 3° piano pavimentati con piastrelle idonee al montaggio esterno. Parapetti in metallo verniciato (foto n°13-14).

IMPIANTI

-Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico: efficienti.

-Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas funzionante.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La custode giudiziaria ha stabilito per l'occupante un canone mensile di €.450,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1998 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Andrea Panno	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati dalla sig.ra **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu accordata un'ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

L'immobile presenta degli abusi, individuati nel corso dell'accesso.

Piano 2°:

A) E' stato demolito la tramezzatura di separazione tra la zona ingresso e l'angolo cottura.

B) Il bagno ha una superficie inferiore rispetto al progetto approvato a causa del maggiore ingombro dell'adiacente vano dell'ascensore.

Piano 3°:

C) Il balcone del 3° piano nella porzione che interessa la facciata posteriore, presenta una superficie calpestabile maggiore rispetto al progetto approvato. La profondità assentita è pari a mt.1,30, per cui la parte restante per mt.1,00, sarà non calpestabile. Pertanto, come da progetto, dovrà essere coperta da una falda a tetto, per seguire l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato, secondo la prescrizione del P.R.G..

Gli abusi verranno sanati previa comunicazione al Municipio competente per zona.

In particolare per l'intervento "C" si dovrà prevedere la messa in pristino.

Tipologia dell'Intervento. Intervento di Restauro: "Ripristino e restituzione dell'unità immobiliare alle sue caratteristiche originarie mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni".

Interventi edilizi indicativamente previsti per il ripristino "C":

- Smontaggio della ringhiera.
- Demolizione del muretto basso.
- Trasporto dei residui a discarica autorizzata.
- Costruzione di parete di mattoni per creare un sostegno alla falda.
- Creazione di un piano inclinato di tavelline su predisposta struttura di sostegno.
- Impermeabilizzazione del piano di posa.
- Posa delle tegole.
- Sbruffatura, intonacatura e tinteggiatura del muro di sostegno.
- Opere provvisorie di protezione e sicurezza.

L'importo di tali lavorazioni si può ipotizzare in circa €.4000,00.

La SCIA autorizzativa da presentare presso il Municipio competente per la zona, comporterà per i diritti di istruttoria, le sanzioni, variazione catastale e le spese tecniche una cifra di circa €.4000,00.

Il totale di €.8000,00 sarà dedotto dal valore di stima.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



La palazzina non ha un condominio costituito.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n° 45, scala unica, interno 8, piano 2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****.

E' ubicato in via Casali del Drago n° 45, piano 2°-3° int. n° 8, 00155 Roma.

L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale.

Il bene, su due livelli, presenta l'ingresso al 2° piano; una scala interna consente di accedere al livello superiore.

Si compone dei seguenti ambienti:

2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, stanza e bagno; un balcone di servizio all'angolo cottura; un terrazzino a forma di "L" accessibile dal soggiorno e dalla camera.

3° piano: stanza e bagno; terrazzino a forma di "C" che contorna quasi del tutto il bene.

Il progetto approvato prevedeva una minore superficie utile del terrazzino del 3° piano aggettante sulle facciate sud e ovest. Avrebbe dovuto essere in parte non calpestabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato secondo la prescrizione del P.R.G..

Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dal quadrante nord: int. n°7, vano scale e vano ascensore; distacco su cortile condominiale; distacco su piano di copertura dell'int. n°4; distacco su terrazzo dell'int. n°4 e sulla rampa dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,09 mq	68,12 mq	1,00	68,12 mq	2,80 m	2-3
balcone scoperto	4,81 mq	5,13 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	2
Terrazza	29,68 mq	31,73 mq	0,22	6,98 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				76,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La palazzina che comprende l'immobile, si trova a Roma nel quadrante Est della città, inglobato nel territorio del V Municipio di Roma Capitale.

La zona di riferimento è il quartiere di Tor Sapienza. Di carattere popolare, sorge lungo il tratto urbano della via Prenestina a circa 2,0 km. all'interno del G.R.A.. E' delimitato a Nord dalla borgata di La Rustica; ad Est da viale Emilio Longoni e il quartiere di Tor Tre Teste; a Sud dalla via Prenestina e il quartiere Alessandrino; ad Ovest da viale Palmiro Togliatti e il quartiere Collatino.

La tipologia edilizia è variabile con costruzioni residenziali identificabili come palazzine di 4/5 piani, ma anche con vasti complessi edilizi sviluppati come piani di zona dallo stesso Comune. Vi si trovano comunque anche edifici adibiti a varie attività del terziario, uffici e grande distribuzione.

Il quartiere, che oggi può considerarsi periferico, nacque nei primi anni venti del secolo scorso come piccolo nucleo abitativo immerso nell'agro romano e rimase tale fino agli anni '60 del XX secolo. Si ebbe poi il suo sviluppo edilizio che lo ha portato lentamente a saldarsi ai quartieri adiacenti con conseguente quasi saturazione del territorio.

Risulta dotato di ogni tipo di servizi: infrastrutture sociali, sanitarie, sportive, commerciali e scolastiche (un plesso è adiacente alla palazzina).

Il trasporto pubblico, pur sviluppato, risulta non del tutto efficiente: linee di autobus lo uniscono ai quartieri vicini e alla metropolitana linea "B", mentre per raggiungere l'area centrale di Roma per via di superficie, occorrono trasbordi e tempi di percorrenza molto più lunghi.

La rete stradale principale è caratterizzato dalla via Prenestina, asse viario importante e interessato da elevati flussi di traffico sia verso il centro quanto verso il G.R.A. e il fuori Roma. Questo tratto si presenta con carreggiata non adeguata al carico veicolare anche pesante per la presenza di una limitrofa area industriale, con la conseguenza che durante alcune ore della giornata si creano rallentamenti, file e talora blocco del traffico.

Vi sono però alcuni assi stradali trasversali, che confluiscono sulla Prenestina e che presentano invece ampie carreggiate separate, che ne determinano un traffico fluido.

Via Casali del Drago è una strada secondaria asfaltata di larghezza ridotta, a senso unico e adibita ad una percorrenza quasi del tutto locale, per cui si presenta abbastanza tranquilla.

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA

La palazzina è di costruzione relativamente recente, costruita nel corso degli anni '90.

Comprende quattro livelli così composti:

Piano interrato: autorimesse (escluse dalla presente procedura) e cantine.

Piano terra: un ampio cortile condominiale pavimentato, separato dalla strada da una recinzione; l'ingresso alla palazzina e quattro locali commerciali trasformati abusivamente in appartamenti (da ripristinare).

Primo piano: due appartamenti.

Secondo piano: due appartamenti, che dotati di scala interna si estendono anche al terzo piano.

Quarto piano: copertura piana.

La recinzione su via Casali del Drago e via Luigi Nono è costituita da un muro intonacato e tinteggiato con sovrapposta ringhiera metallica. L'accesso da strada è consentito da tre cancelli in ferro verniciato uno pedonale e due carrabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani. Rendita € 534,53 Piano 1-2
Dal 30/07/2008 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano 1-2
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq. - totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita € 534,53 Piano 1
Dal 24/02/2016 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq. - totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita € 534,53 Piano 2-3
--	--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	1290	509	6	A2	4	4,5 vani	70 mq - escluse aree scoperte 61 mq	534,53 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Piano 2°:

La superficie del bagno risulta inferiore a causa del maggiore ingombro, rispetto al progetto, dell'adiacente vano dell'ascensore.

Piano 3°:

Il terrazzino è graficizzato sulla planimetria in maniera non conforme alla realtà. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla relativa variazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

L'immobile è libero.

STATO CONSERVATIVO

PALAZZINA

Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle della recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa.

Il vano scale appare in buone condizioni riguardo i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto.

IMMOBILE

Si presenta nel complesso in una condizione mediocre e sudicia. Il bagno del 3° piano ha i sanitari smontati. Alcune serrande delle finestre sono bloccate in chiusura.

Il pavimento al 2° piano è quasi del tutto occupato da materiali vari, elettrodomestici, scatoloni e arredi dei quali si ignora la proprietà (foto n°6-7-8). Il 3° piano è invece libero.

Le rifiniture sono da considerare in generale di qualità mediocre.

PARTI COMUNI

L'appartamento mantiene parti comuni con le altre unità che compongono la palazzina, che riguardano il cortile condominiale con i relativi accessi, il muro di recinzione il vano scale, il vano ascensore ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta la presenza di alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

- Fondazioni – Calcestruzzo armato ma non se ne conosce l'esatta natura.
- Scale – Struttura di collegamento realizzata a soletta rampante in calcestruzzo armato. Grado e sottogrado rivestiti da lastre di marmo lucidato. Parapetto in metallo verniciato. Pavimento dei pianerottoli in lastre di marmo lucidato. Soffitto e pareti finiti ad intonaco tinteggiato (foto n°5).
- Strutture – Verticale, telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; orizzontale in struttura tradizionale mista di laterizi e conglomerato cementizio armato.
- Copertura – Piana.
- Pareti esterne (facciate) – Muratura di laterizi in foglio rivestite completamente da mattoncini di cortina ad esclusione dei marcapiani intonacati e tinteggiati (foto n°1-2-3-4).
- Balconi - Aggettanti dotati di parapetto in metallo verniciato; pavimentazione in mattonelle per esterno.
- Portoncino di ingresso al vano scale - Metallo laccato, tamponato in vetro (foto n°4).
- Cancello pedonale da strada - Metallo verniciato con apertura automatica da ogni appartamento.
- Cancelli carrabili - Struttura in metallo verniciato con apertura manuale.
- Cortile condominiale - Pavimentato con mattonelle di grande formato (foto n°4).
- Dotazioni condominiali - Impianto citofonico funzionante; ascensore non funzionante.

L'edificio esteticamente non presenta nel suo complesso alcuna valenza architettonica (foto n°1-2-3).

IMMOBILE

-Esposizione – Est per la facciata principale; sud per la facciata laterale, ovest per la facciata posteriore. Ambienti che lo compongono e relativa superficie netta approssimativa:

Piano 2° interno: soggiorno/angolo cottura mq.20,20; bagno mq.4,00; camera mq.10,70, vano scale mq.7,40. Esterno: balcone della facciata est mq.4,80, terrazzino ad "L" mq.14,70.

Piano 3° interno: pianerottolo delle scale mq.1,30; bagno 2,30; stanza 10,40. Esterno: terrazzino perimetrale mq.14,90.

INTERNO

-Altezza utile - mt.2,80.

-Pareti - In laterizi a foglio intonacati e tinteggiati (foto n°7-8-10-11).

Le pareti dell'angolo cottura sono piastrellate con mattonelle cm.20x25 fino a circa mt.1,70 (foto n°6).

-Bagni - Quello del 2° piano è fornito di vaso, bidet, lavandino, piatto doccia; quello del 3° piano di lavandino, bidet, vaso. Piastrelle cm.20x25 rivestono le pareti fino ad un'altezza di circa mt.2,00. (foto n°9-12).

-Pavimentazione - Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in monocottura cm.34x34; i bagni cm.20x25 (foto n°9-12).

-Scala - Struttura in calcestruzzo armato gradini rivestiti con lastre di travertino lucidato (foto n°10).

-Soffitti - Intonacati e tinteggiati.

-Infissi esterni - In metallo laccato con vetrocamera, protetti da avvolgibili esterne (foto 6-7-8-11).

-Porte - Portoncino blindato con pannelli esterno/interno liscio. Porte interne in legno tamburato con pannello frontale liscio e lucidato.

ESTERNO

-Balconi del 2° e 3° piano pavimentati con piastrelle idonee al montaggio esterno. Parapetti in metallo verniciato (foto n°13-14-15).

IMPIANTI

-Impianti - Idrico, gas, elettrico, citofonico: non è stato possibile verificare la loro efficienza.

-Impianto termico - Riscaldamento autonomo con caldaia a gas non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Fernando De Paola	25/11/1993	94486	11001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/1993	76889	42081
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2008 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria	30/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/08/2008		59054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Panno Andrea	02/08/2012	1528	1082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/08/2012	87453	64010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014
Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.



REGOLARITÀ EDILIZIA



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 della palazzina fu autorizzata con concessione edilizia n°309/C del 17 febbraio 1990 ad altro soggetto. Poi il 25 novembre 1993 il terreno con il sovrastante fabbricato furono acquistati dalla sig.ra **** Omissis ****.

L'11 giugno 1996 fu accordata un'ulteriore concessione n°481/C per variante e completamento dell'edificio.

L'immobile presenta degli abusi individuati nel corso dell'accesso.

Piano 2°:

A) La superficie del bagno risulta inferiore a causa del maggiore ingombro rispetto al progetto approvato dell'adiacente vano dell'ascensore.

Piano 3°:

B) Il balcone del 3° piano nella porzione che interessa la facciata sud e quella ovest, ha attualmente una superficie calpestabile maggiore rispetto al progetto.

Facciata sud: cm.180 invece di cm.70 approvati.

Facciata ovest: cm.245 invece di cm.120 approvati.

Pertanto la porzione in eccesso non potrà essere calpestabile e quindi verrà coperta, come previsto dal progetto, da una falda a tetto, per seguire l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato, secondo le prescrizioni del P.R.G..

Gli abusi dovranno essere sanati previa comunicazione al Municipio competente per zona.

Per l'intervento "B" si dovrà prevedere la rimessa in pristino.

Tipologia dell'Intervento. Intervento di Restauro: "Ripristino e restituzione dell'unità immobiliare alle sue caratteristiche originarie mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni".

Dovranno essere effettuati indicativamente i seguenti interventi.

- Smontaggio delle ringhiera.
- Demolizione del muretto basso.
- Trasporto dei residui a discarica autorizzata.
- Costruzione di una parete di mattoni per creare un sostegno alla falda.
- Creazione di un piano inclinato di tavelline su predisposta struttura di sostegno.
- Impermeabilizzazione del piano di posa.
- Posa delle tegole.
- Sbruffatura e intonacatura del muro di sostegno.
- Tinteggiatura del muro di sostegno previa preparazione della superficie.
- Opere provvisorie di protezione e sicurezza.

L'importo di tali lavorazioni si può ipotizzare in circa €.6000,00.

La SCIA autorizzativa comporterà una cifra approssimativa di circa €.4000,00, comprendente i diritti di istruttoria, la sanzione, la variazione catastale e le spese tecniche .

Il totale di €.10.000,00 sarà dedotto dal valore di stima.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un condominio costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di 8 appartamenti autonomi.
Tutti i lotti non sono soggetti ad I.V.A.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 1, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°1, 00155 Roma, già civico n°47/B. L'immobile si trova al piano terra; vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale adibito a parcheggio prospiciente la palazzina. E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala. Superfici lorde: residenza mq.38,72; cantina mq.22,32. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 551, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.000,00
METODO DI STIMA UTILIZZATO
L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".
Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.
L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.
Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.
Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.
Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano la cantina, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.
TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE
Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.
Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante



discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'inventario presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

In considerazione che l'immobile al momento presenta caratteristiche prettamente di residenza e non di negozio, lo scrivente lo valuterà come tale. Dal valore ottenuto verranno poi dedotti i costi oblativi, edilizi e tecnici necessari a ripristinare il suo stato come autorizzato dalla concessione edilizia.

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato, tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €.1450,00/mq. e €.2150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €.1500,00/mq. e €.1550,00/mq. per il minimo e €.2150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €.2150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: vicinanza ad alcuni servizi essenziali; prospiciente una strada secondaria a traffico locale quindi con limitato inquinamento acustico.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti comuni della palazzina e nello stesso bene; il trovarsi al piano terra.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,565.

$€.2150,00 \text{ (valore massimo/mq.)} \times 0,565 \text{ (prodotto degli indici)} = €.1214,75$

$\text{Mq.}49,88 \text{ (superficie lorda)} \times €.1214,75 \text{ (valore/mq)} = €.60.591,73 \text{ (valore presunto di stima).}$

A questa cifra dovranno poi essere dedotte le spese approssimate necessarie per il ripristino della destinazione d'uso e della successiva variazione catastale calcolati in circa €.6000,00.

$€.60.591,73 \text{ (valore del bene)} - €.6000,00 \text{ (spese totali stimate per il ripristino)} = €.54.591,73.$

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€54.591,73 (valore del bene) - 5% = €54.591,73 - €2.729,58 = €51.862,14 arrotondabile a €52.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 1, piano T	49,88 mq	1.037,92 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
Valore di stima:					€ 52.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T
 Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°2, 00155 Roma, già civico n°47/A. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala. Superfici lorde: residenza mq.35,69; cantina mq.27,06. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 550, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della



proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano la cantina, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso a parte, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'invenduto presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

In considerazione che l'immobile al momento presenta caratteristiche prettamente di residenza e non di negozio, lo scrivente lo valuterà come tale. Dal valore ottenuto verranno poi dedotti i costi oblativi, edilizi e tecnici necessari a ripristinare il suo stato come autorizzato dalla concessione edilizia.

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato, tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €.1450,00/mq. e €.2150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €.1500,00/mq. e €.1550,00/mq. per il minimo e €.2150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €.2150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: vicinanza ad alcuni servizi essenziali; prospiciente una strada secondaria a traffico locale quindi con limitato inquinamento acustico.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti

comuni della palazzina e nello stesso bene; il trovarsi al piano terra.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,587.

€ 2150,00 (valore massimo/mq.) x 0,587 (prodotto degli indici) = € 1262,05

Mq. 49,22 (superficie lorda) x € 1262,05 (valore/mq) = € 62.118,10 (valore presunto di stima).

A questa cifra dovranno poi essere dedotte le spese approssimate necessarie per la regolarizzazione urbanistica e la successiva variazione catastale per un totale di circa € 8000,00.

€ 62.118,10 (valore del bene) - € 8000,00 (spese stimate per il ripristino) = € 54.118,10.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€ 54.118,10 (valore dell'immobile) - 5% = € 54.118,10 - € 2705,90 = € 51.412,19 arrotondabile a € 51.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T	49,22 mq	1.036,16 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°3, 00155 Roma, già civico 43/b. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto attualmente da due ambienti separati, di cui uno dotato di angolo cottura e di un bagno. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio C/1 e non l'attuale a residenza. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione originale da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 549, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso

notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'invenduto presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

In considerazione che l'immobile al momento presenta caratteristiche prettamente di residenza e non di negozio, lo scrivente lo valuterà come tale. Dal valore ottenuto verranno poi dedotti i costi oblativi, edilizi e tecnici necessari a ripristinare il suo stato come autorizzato dalla concessione edilizia.

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato, tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €1.450,00/mq. e €2.150,00/mq.". (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €1.500,00/mq. e €1.550,00/mq. per il minimo e

€2150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €2150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: vicinanza ad alcuni servizi essenziali; prospiciente una strada secondaria a traffico locale quindi con limitato inquinamento acustico.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti comuni della palazzina e il disagio per il ripristino del bene stesso; il trovarsi al piano terra.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,596.

€2150,00 (valore massimo/mq.) x 0,596 (prodotto degli indici) = €1281,40

Mq.39,15 (superficie lorda) x €1281,40 (valore/mq) = €50.166,81 (valore presunto di stima).

A questa cifra dovranno poi essere dedotte le spese approssimate necessarie per il ripristino della destinazione d'uso e della successiva variazione catastale per un totale di circa €6000,00.

€50.166,81 (valore del bene) - €6000,00 (spese stimate per il ripristino) = €44.166,81.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€44.166,81 (valore del bene) - 5% = €44.166,81 - €2208,34 = €41.958,47 arrotondabile a €42.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T	39,15 mq	1.072,80 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
Valore di stima:					€ 42.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°4, 00155 Roma, già civico n°43/a. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto attualmente da due ambienti separati di cui uno dotato di angolo cottura, di bagno e da una terrazza a livello. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio (C/1) e non l'attuale a residenza (A/2). La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 552

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano la terrazza, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'invenduto presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

In considerazione che l'immobile al momento presenta caratteristiche prettamente di residenza e non di negozio, lo scrivente lo valuterà come tale. Dal valore ottenuto verranno poi dedotti i costi oblativi, edilizi e tecnici necessari a ripristinare il suo stato come autorizzato dalla concessione edilizia.

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori

compresi tra €.1450,00/mq. e €.2150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €.1500,00/mq. e €.1550,00/mq. per il minimo e €.2150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €.2150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: vicinanza ad alcuni servizi essenziali; prospiciente una strada secondaria a traffico locale quindi con limitato inquinamento acustico.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti comuni della palazzina; disagio per il suo ripristino; il trovarsi al piano terra.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,596.

€.2150,00 (valore massimo/mq.) x 0,596 (prodotto degli indici) = €.1281,40

Mq.46,26 (superficie lorda) x €.1281,40 (valore/mq) = €.59.277,56 (valore presunto di stima).

A questa cifra dovranno poi essere dedotte le spese approssimate necessarie alla sua regolarizzazione urbanistica e alla successiva variazione catastale per un totale di circa €.6000,00.

€.59.277,56 (valore del bene) - €.6000,00 (spese stimate per il ripristino) = €.53.277,56.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€.53.277,56 (valore del bene) - 5% = €.53.277,56 - €.2663,87 = €.50.613,68 arrotondabile a €.50.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T	46,26 mq	1.080,85 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
Valore di stima:					€ 50.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°5, piano 1°, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura e servito da balcone; una



stanza; un bagno. Completa la proprietà una terrazza pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano il balcone e la terrazza, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'inventario presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona

industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €1.450,00/mq. e €2.150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €1.500,00/mq. e €1.550,00/mq. per il minimo e €2.150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €2.150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: presenza di un'ampia terrazza; prospiciente due strade secondarie a traffico scarso quindi con limitato inquinamento acustico; vicinanza ad alcuni servizi essenziali.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti comuni della palazzina.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,705.

2150,00/mq. (valore massimo/mq.) x 0,705 (prodotto degli indici) = €1.515,75 (valore/mq.).

Mq.57,06 (superficie lorda) x €1.515,75 (valore/mq) = €86.488,69 (valore presunto di stima).

A questo valore saranno dedotte le spese per la regolarizzazione dell'abuso presente nel bene: €86.488,69 (valore dell'appartamento) - €2.500,00 (spese approssimate di sanatoria) = €83.988,69.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€83.988,69 (valore del bene) - 5% = €83.988,69 (valore dell'appartamento) - €4.199,43 = €79.789,26 arrotondabile a €80.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1	57,06 mq	1.402,03 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
Valore di stima:					€ 80.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 1° int. n°6, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura; una stanza; un bagno.

Completano la proprietà un balcone di servizio all'angolo cottura e un terrazzino a forma di "L" che serve il soggiorno e la stanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano balcone e terrazzino, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'invenduto presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2°

semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €1.450,00/mq. e €2.150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €1.500,00/mq. e €1.550,00/mq. per il minimo e €2.150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €2.150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: buona esposizione; prospiciente una strada secondaria a traffico scarso, con limitato inquinamento acustico; vicinanza ad alcuni servizi essenziali.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari sia nelle parti comuni della palazzina che nell'immobile stesso; appartamento attualmente occupato, quindi non disponibile fino a maggio 2021.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,619.

2150,00/mq. (valore massimo/mq.) x 0,619 (prodotto degli indici) = €1.330,85 (valore/mq.).

Mq.54,55 (superficie lorda) x €1.330,85 (valore/mq) = €72.597,86 (valore presunto dell'appartamento).

A questo valore saranno dedotte le spese per sanare l'abuso presente nel bene:

€72.597,86 (valore dell'appartamento) - €2.500,00 (spese approssimate di sanatoria) = €70.097,86.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€70.097,86 (valore del bene) - 5% = €70.097,86 (valore dell'appartamento) - €3.504,89 = €66.592,96 arrotondabile a €66.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1	54,55 mq	1.209,90 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della

società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2° - 3° int. n°7, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene, su due livelli, ha l'ingresso al 2° piano e una scala interna ne consente l'accesso al livello superiore. Si compone dei seguenti ambienti: 2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza, un bagno; due balconi, il primo di servizio all'angolo cottura, il secondo al soggiorno e alla camera. 3° piano: una stanza, un bagno; due balconi, uno di servizio al bagno, l'altro, più vasto a forma di "L", alla stanza. Il progetto approvato prevedeva una minore superficie calpestabile del balcone aggettante ubicato al 3° piano, nella porzione riferita alla facciata posteriore. Avrebbe dovuto essere in parte non utilizzabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire, come previsto dal P.R.G., l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato. Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale, con la relativa riduzione della superficie calpestabile di detto balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 109.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano i balconi, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a

scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'invenduto presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato immobiliare tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €1.145,00/mq. e €2.150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto. Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €1.500,00/mq. e €1.550,00/mq. per il minimo e €2.150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €2.150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: buona esposizione; vista libera; prospiciente due strade secondarie a traffico scarso, con limitato inquinamento acustico; vicinanza ad alcuni servizi essenziali.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti comuni della palazzina; intervento di ripristino nel bene con relativo disagio.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,712.

2150,00/mq. (valore massimo/mq.) x 0,712 (prodotto degli indici) = €1.530,80 (valore/mq.).

Mq.79,99 (superficie lorda) x €1.530,80 (valore/mq) = €122.448,69 (valore presunto del bene).

A questa cifra dovrà essere dedotto l'importo totale per le spese di ripristino.

€122.448,69 (valore presunto del bene) - €8000,00 (spese per il ripristino) = €114.448,69.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

€114.448,69 (valore del bene) - 5% (riduzione) = €114.448,69 - €5.722,43 = €108.726,26 arrotondabile a €109.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3	79,99 mq	1.362,67 €/mq	€ 109.000,00	100,00%	€ 109.000,00
Valore di stima:					€ 109.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 8, piano 2-3

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2°-3° int. n°8, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene, su due livelli, presenta l'ingresso al 2° piano; una scala interna consente di accedere al livello superiore. Si compone dei seguenti ambienti: 2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, stanza e bagno; un balcone di servizio all'angolo cottura; un terrazzino a forma di "L" accessibile dal soggiorno e dalla camera. 3° piano: stanza e bagno; terrazzino a forma di "C" che contorna quasi del tutto il bene. Il progetto approvato prevedeva una minore superficie utile del terrazzino del 3° piano aggettante sulle facciate sud e ovest. Avrebbe dovuto essere in parte non calpestabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato secondo la prescrizione del P.R.G.. Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 98.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO

L'immobile è stato valutato con il metodo "SINTETICO COMPARATIVO".

Il criterio si basa su un sistema di comparazione: il confrontare cioè il valore di mercato di più immobili di caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto della valutazione (tipologia, taglio, localizzazione ecc.), individuati in una certa zona circoscritta, alienati in tempi recenti o ancora in vendita.

L'indagine comporta un'analisi circostanziata di quanto è possibile accertare su pubblicazioni specialistiche, sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e infine attraverso notizie assunte direttamente in loco. Il confronto delle informazioni reperite permette perciò di stabilire il valore massimo da attribuire a "l'optimum": vale a dire l'immobile della categoria in esame, che presenti le migliori caratteristiche apprezzate dal mercato.

Il valore massimo rilevato viene poi corretto con opportuni indici, valutati in negativo o in positivo, dettati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in esame.

Processo correttivo che consente di ottenere infine il suo valore di mercato a metro quadrato.

Si considera poi la superficie lorda dell'immobile: essa viene intesa come la superficie della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne; quelle in comune con altra proprietà si considerano al 50% del loro spessore. La superficie ottenuta è rapportata a 1 per l'appartamento, mentre quella del resto, pertinenze o altro, se presenti, nel caso in trattazione riguardano i terrazzini, è omogeneizzata con un opportuno coefficiente di riduzione, che consente di determinarne la superficie virtuale da sommare a quella dell'appartamento.

TENDENZA ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le considerazioni seguenti riguardano la situazione del mercato immobiliare prima dello scoppio della pandemia.

Il mercato, come a tutti noto, è stato caratterizzato nell'ultimo decennio da una costante discesa dei prezzi, che ha determinato una diminuzione generalizzata del valore degli immobili. Tale diminuzione ha toccato a Roma in alcune zone fino a circa il 40% in meno rispetto alle quotazioni raggiunte nell'estate del 2008, periodo nel quale, per "l'euforia" che aveva contagiato il mercato immobiliare, si raggiunse il picco massimo delle quotazioni.

Le informazioni che lo scrivente ha ricavato da resoconti pubblicati da alcune società di

intermediazione, indicano su scala nazionale anche per il secondo semestre dell'anno 2019, una conferma della parziale leggera variazione dell'andamento del mercato, rappresentato da una sostanziale stabilizzazione dei prezzi/mq. sui valori minimi raggiunti precedentemente. A Roma, escluso il centro storico caso particolare, questa variazione è confermata solo in parte: riguarda alcune zone tra le centrali e le semicentrali, mentre per il resto, con particolare riferimento alle semicentrali più popolari o le periferiche (come nel caso in oggetto) dopo un primo periodo di stabilizzazione poi di leggera ascesa, i prezzi hanno cominciato nuovamente a scendere anche se in maniera meno sensibile.

Per quel che concerne infine le compravendite andate a buon fine, lo scorso anno pur perseverando termini temporali ancora mediamente lunghi per la vendita, dato l'eccesso dell'invenduto presente sul mercato, risultano comunque in aumento percentuale.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il blocco totale, dovuto alla pandemia, ha naturalmente arrestato anche il mercato immobiliare, tanto che le quotazioni rilevate a luglio/agosto 2020 ricalcano praticamente quelle del periodo febbraio/marzo 2020.

I valori acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio riguardano ancora il 2° semestre 2019 e riportano per la zona di riferimento <"E14 Tor Sapienza - via dell'Omo zona industriale - viale Giorgio De Chirico" abitazioni economiche, condizioni normali> valori compresi tra €.1450,00/mq. e €.2150,00/mq.. (Viale De Chirico è ubicato nei pressi dell'immobile).

Ulteriori indagini, mirate sempre all'ambito e al tipo di appartamento, eseguite in loco, congiuntamente alla successiva consultazione di riviste e di siti specializzati, hanno permesso di accertare valori in taluni casi differenti tra le varie fonti esaminate, anche con quotazioni fin troppo elevate e ingiustificate, delle quali il sottoscritto non ritiene opportuno tenerne conto.

Comunque la media generale per un appartamento avente caratteristiche come quello in trattazione, ha evidenziato valori compresi tra €.1500,00/mq. e €.1550,00/mq. per il minimo e €.2150,00/mq. per il massimo.

Pertanto lo scrivente valuta congruo come valore massimo per un bene che rappresenti "l'optimum" per la zona la quotazione di €.2150,00/mq..

Tra tutti i coefficienti di differenziazione (positivi e negativi) considerati, possono essere sottolineati i seguenti:

-Positivi: ottima esposizione; vista libera; prospiciente una strada secondaria a traffico scarso con limitato inquinamento acustico; vicinanza ad alcuni servizi essenziali.

-Negativi: zona nel complesso degradata; interventi di manutenzione necessari nelle parti comuni della palazzina e nell'immobile stesso; vasto intervento di ripristino con relativo disagio.

Il prodotto di tutti i valori positivi e negativi opportunamente considerati vale 0,688.

$2150,00/\text{mq. (valore massimo/mq.)} \times 0,688 \text{ (prodotto degli indici)} = \text{€}1.1479,20 \text{ (valore/mq.)}$.

$\text{Mq.}76,38 \text{ (superficie lorda)} \times \text{€}1.1479,20 \text{ (valore/mq)} = \text{€}112.981,29 \text{ (valore presunto del bene)}$.

A questa cifra dovrà essere dedotto l'importo per il ripristino esterno.

$\text{€}112.981,29 \text{ (valore presunto del bene)} - \text{€}10.000,00 \text{ (spese approssimate per il ripristino)} = \text{€}102.981,29$.

Il valore ottenuto sarà infine decurtato di un 5% in virtù della sua vendita all'asta, a causa della mancata garanzia circa eventuali vizi che potrebbe presentare il bene.

$\text{€}102.981,29 \text{ (valore del bene)} - 5\% \text{ (riduzione)} = \text{€}102.981,29 - \text{€}5.149,06 = \text{€}97.823,23$ arrotondabile a €.98.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 8, piano 2-3	76,38 mq	1.283,06 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
Valore di stima:					€ 98.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 08/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gasperini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Per tutti i lotti - n°2 concessioni edilizie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto n°1-n°2-n°3-n°4 - Risposta del Municipio all'interrogazione dell'esperto per la regolarità urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - per tutti i lotti
- ✓ N° 4 Foto - Lotto n°1 - n°12 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto n°1 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Lotto n°1 - Progetto della palazzina
- ✓ N° 7 Foto - Lotto n°2 - N°11 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Lotto n°2 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Lotto n°2 - Progetto della palazzina
- ✓ N° 10 Foto - Lotto n°3 - N°8 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Lotto n°3 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Lotto n°3 - Progetto palazzina



- ✓ N° 13 Foto - Lotto n°4 - N°9 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Lotto n°4 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Lotto n°4 - Progetto palazzina
- ✓ N° 16 Foto - Lotto n°5 - N°11 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Lotto n°5 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Lotto n°5 - Progetto palazzina
- ✓ N° 19 Foto - Lotto n°6 - N°11 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Lotto n°6 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Lotto n°6 - Progetto palazzina
- ✓ N° 22 Foto - Lotto n°7 - N°14 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Lotto n°7 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 24 Tavola del progetto - Lotto n°7 - Progetto palazzina
- ✓ N° 25 Foto - Lotto n°8 - N°15 fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Lotto n°8 - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - Lotto n°8 - Progetto palazzina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 1, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°1, 00155 Roma, già civico n°47/B. L'immobile si trova al piano terra; vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale adibito a parcheggio prospiciente la palazzina. E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala. Superfici lorde: residenza mq.38,72; cantina mq.22,32. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 551, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura della tavola n°19, effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°2, 00155 Roma, già civico n°47/A. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala. Superfici lorde: residenza mq.35,69; cantina mq.27,06. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 550, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova

edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°3, 00155 Roma, già civico 43/b. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto attualmente da due ambienti separati, di cui uno dotato di angolo cottura e di un bagno. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio C/1 e non l'attuale a residenza. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione originale da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 549, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T
Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°4, 00155 Roma, già civico n°43/a. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto attualmente da due ambienti separati di cui uno dotato di angolo cottura, di bagno e da una terrazza a livello. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio (C/1) e non l'attuale a residenza (A/2). La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 552
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°5, piano 1°, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura e servito da balcone; una stanza; un bagno. Completa la proprietà una terrazza pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 1° int. n°6, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura; una stanza; un bagno. Completano la proprietà un balcone di servizio all'angolo cottura e un terrazzino a forma di "L" che serve il soggiorno e la stanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e più in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2° - 3° int. n°7, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene, su due livelli, ha l'ingresso al 2° piano e una scala interna ne consente l'accesso al livello superiore. Si compone dei seguenti ambienti: 2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza, un bagno; due balconi, il primo di servizio all'angolo cottura, il secondo al soggiorno e alla camera. 3° piano: una stanza, un bagno; due balconi, uno di servizio al bagno, l'altro, più vasto a forma di "L", alla stanza. Il progetto approvato prevedeva una minore superficie



calpestabile del balcone aggettante ubicato al 3° piano, nella porzione riferita alla facciata posteriore. Avrebbe dovuto essere in parte non utilizzabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire, come previsto dal P.R.G., l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato. Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale, con la relativa riduzione della superficie calpestabile di detto balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 8, piano 2-3

Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2°-3° int. n°8, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene, su due livelli, presenta l'ingresso al 2° piano; una scala interna consente di accedere al livello superiore. Si compone dei seguenti ambienti: 2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, stanza e bagno; un balcone di servizio all'angolo cottura; un terrazzino a forma di "L" accessibile dal soggiorno e dalla camera. 3° piano: stanza e bagno; terrazzino a forma di "C" che contorna quasi del tutto il bene. Il progetto approvato prevedeva una minore superficie utile del terrazzino del 3° piano aggettante sulle facciate sud e ovest. Avrebbe dovuto essere in parte non calpestabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato secondo la prescrizione del P.R.G.. Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. attualmente in vigore, delibera del C.C. n°18 del 12 febbraio 2008, come da visura effettuata presso il relativo ufficio di Roma Capitale della tavola n°19, prevede per il lotto di terreno, dove sorge l'edificio, una ubicazione in area: <Città da ristrutturare "Tessuti della città da ristrutturare" ambiti prevalentemente residenziali>. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione. Per ogni specifica tecnica si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. e in particolare all'art. n°51 e n°52.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 673/2018 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 551, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	49,88 mq
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione presentano vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale è in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto. IMMOBILE - Piano terra: si trova nel complesso in uno stato mediocre. Pareti e soffitti hanno tinta ingrigita e sporca per l'uso. Su quelle del bagno sono evidenti tracce importanti di degrado con muffe accompagnate anche da distacchi di porzioni di intonaco (foto n°8). Il pannello esterno del portone di ingresso al bene è danneggiato (foto n°4). L'architrave in mattoncini al di sopra del vano di accesso dal cortile presenta un distacco rispetto alla muratura sovrastante (foto n°4). -Interrato: Pareti e soffitto mostrano la medesima situazione di degrado del piano terra. Da segnalare importanti tracce di muffa sulla parete confinante con via Nono (foto n°10-11). Il corridoio di manovra dell'autorimessa comune, che sarà poi utilizzabile dall'aggiudicatario al momento del ripristino della attuale cantina alla sua destinazione originaria, presenta sul solaio e in particolare all'intorno del lucernario evidenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante cortile condominiale (foto n°12).		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°1, 00155 Roma, già civico n°47/B. L'immobile si trova al piano terra; vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale adibito a parcheggio prospiciente la palazzina. E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala. Superfici lorde: residenza mq.38,72; cantina mq.22,32. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290,	Superficie	49,22 mq



	Sub. 550, Zc. 6, Categoria A2		
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione presentano vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale appare in buone condizioni riguardo i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto. IMMOBILE -Piano terra: si trova nel complesso in uno stato più che discreto. Pareti e soffitti hanno tinta ingrigita e in alcune zone sporche e macchiate per l'uso. Nell'ambiente posteriore sulla parete confinante con il bagno dell'int. n°1, si notano tracce remote di infiltrazioni di acqua (foto n°7). -Interrato: Pareti e soffitto mostrano la medesima situazione generale del piano terra. Il corridoio di manovra dell'autorimessa comune, che sarà utilizzabile dall'aggiudicatario al momento del ripristino della attuale cantina alla sua destinazione originaria, presenta sul solaio e in particolare all'intorno del lucernario evidenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante cortile condominiale (foto n°11).		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°2, 00155 Roma, già civico n°47/A. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto dai seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza e un bagno; completa la proprietà una cantina ubicata all'interrato con accesso diretto attraverso una scala. Superfici lorde: residenza mq.35,69; cantina mq.27,06. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, prevedeva una destinazione a negozio C/1 per il piano terra e autorimessa C/6 per l'interrato. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazioni originali da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 549, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	39,15 mq
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione presentano vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto. IMMOBILE Si trova nel complesso in uno stato discreto. Pareti e soffitti presentano tinta ingrigita e sporca per l'uso (foto n°5-7); su una parete dell'ambiente posteriore si evidenziano macchie di muffa ed aloni diffusi (foto n°8). Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato. Da segnalare che nell'immobile si trovano abbandonati vecchi mobili e arredi non appartenenti alla proprietà (foto n°7).		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°3, 00155 Roma, già civico 43/b. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto attualmente da due ambienti separati, di cui uno dotato di angolo cottura e di un bagno. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio C/1 e non l'attuale a residenza. La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione		

	originale da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 548, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 552	Superficie	46,26 mq
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto. IMMOBILE Si trova nel complesso in uno stato generale discreto. Pareti e soffitti presentano tinta ingrigita e sporca per l'uso (foto n°5-6-7). Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato. Da segnalare che nell'immobile si trovano abbandonati alcuni vecchi arredi non appartenenti alla proprietà (foto n°6) e che il pavimento della terrazza è ricoperto da rifiuti di vario genere.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°4, 00155 Roma, già civico n°43/a. L'immobile, si trova al piano terra e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso un cortile condominiale prospiciente la palazzina. E' composto attualmente da due ambienti separati di cui uno dotato di angolo cottura, di bagno e da una terrazza a livello. E' necessario evidenziare però che il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, prevedeva per l'immobile la destinazione a negozio (C/1) e non l'attuale a residenza (A/2). La variazione, da quanto accertato, sembra essere stata eseguita abusivamente. Pertanto destinazione da ripristinarsi, come si dirà nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 508, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	57,06 mq



Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (foto n°5). IMMOBILE Si trova nel complesso in uno stato discreto. Pareti e soffitti presentano tinta ingrigita e sporca in alcune zone, ma sostanzialmente in condizioni accettabili (foto n°6-7-8). Due avvolgibili risultano bloccate in posizione chiusa. Nell'angolo cottura delle mattonelle sono state sostituite con similari. Il lavandino del bagno è smontato e poggiato sul pavimento. Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità, con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato. Nell'immobile si trovano abbandonati degli arredi non appartenenti alla proprietà (foto n°6-7-8).
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, int. n°5, piano 1°, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura e servito da balcone; una stanza; un bagno. Completa la proprietà una terrazza pertinenziale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	54,55 mq
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale appare in buone condizioni riguardo ai rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (foto n°5). IMMOBILE Si trova nel complesso in uno stato manutentivo appena discreto. Le pareti risultano con tinta ingrigita, con delle zone sporche per l'uso, altre ricoperte da graffiti a tratto colorato (foto n°6-8). A detta dell'occupante sembrano inoltre sussistere problemi riguardanti gli scarichi delle acque nere: lentezza e difficoltà in genere alla loro evacuazione. La movimentazione di alcune avvolgibili delle finestre risulta difettosa. Le rifiniture sono da considerare in generale di bassa qualità, con l'utilizzo di materiali mediocri ed a buon mercato.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 1° int. n°6, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno dotato di angolo cottura; una stanza; un bagno. Completano la proprietà un balcone di servizio all'angolo cottura e un terrazzino a forma di "L" che serve il soggiorno e la stanza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 7, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	79,99 mq
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle di recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa (foto n°13-14). Il vano scale appare in buone condizioni riguardo i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto (foto n°5). IMMOBILE Si trova nel complesso in uno stato manutentivo generale buono, essendo stati eseguiti dall'occupante dei lavori di restauro in tempi recenti. Sul pavimento del 2° piano è rimasta la traccia della sede della tramezzatura di divisione demolita tra la zona ingresso e l'angolo cottura. Le rifiniture sono da considerare in generale di qualità medio bassa.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2°- 3° int. n°7, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene, su due livelli, ha l'ingresso al 2° piano e una scala interna ne consente l'accesso al livello superiore. Si compone dei seguenti ambienti: 2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, una stanza, un bagno; due balconi, il primo di servizio all'angolo cottura, il secondo al soggiorno e alla camera. 3° piano: una stanza, un bagno; due balconi, uno di servizio al bagno, l'altro, più vasto a forma di "L", alla stanza. Il progetto approvato prevedeva una minore superficie calpestabile del balcone aggettante ubicato al 3° piano, nella porzione riferita alla facciata posteriore. Avrebbe dovuto essere in parte non utilizzabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire, come previsto dal P.R.G., l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato. Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale, con la relativa riduzione della superficie calpestabile di detto balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casali del Drago n°45, scala unica, interno 8, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 1290, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	76,38 mq
Stato conservativo:	PALAZZINA Sulle facciate non si notano gravi forme di degrado: la zona rivestita dai mattoncini di cortina appare in discreto stato (foto n°1-2-3); quelle tinteggiate si presentano nel complesso con vernice sbiadita e ingrigita; si notano inoltre ammaloramenti sull'intradosso di alcuni balconi e sul muretto di recinzione. Le cancellate sia quelle dei balconi e delle terrazze sia quelle della recinzione hanno vernice scolorita e tracce di ossidazione diffusa. Il vano scale appare in buone condizioni riguardo i rivestimenti dei gradini e dei pianerottoli, mentre in uno stato solo discreto per la tinteggiatura delle pareti e del soffitto. IMMOBILE Si presenta nel complesso in una condizione mediocre e sudicia. Il bagno del 3° piano ha i sanitari smontati. Alcune serrande delle finestre sono bloccate in chiusura. Il pavimento al 2° piano è quasi del tutto occupato da materiali vari, elettrodomestici, scatoloni e arredi dei quali si ignora la proprietà.		

	(foto n°6-7-8). Il 3° piano è invece libero. Le rifiniture sono da considerare in generale di qualità mediocre.
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, categoria catastale A/2, abitazione di tipo civile, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. E' ubicato in via Casali del Drago n°45, piano 2°-3° int. n°8, 00155 Roma. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cortile condominiale. Il bene, su due livelli, presenta l'ingresso al 2° piano; una scala interna consente di accedere al livello superiore. Si compone dei seguenti ambienti: 2° piano: soggiorno dotato di angolo cottura, stanza e bagno; un balcone di servizio all'angolo cottura; un terrazzino a forma di "L" accessibile dal soggiorno e dalla camera. 3° piano: stanza e bagno; terrazzino a forma di "C" che contorna quasi del tutto il bene. Il progetto approvato prevedeva una minore superficie utile del terrazzino del 3° piano aggettante sulle facciate sud e ovest. Avrebbe dovuto essere in parte non calpestabile, coperto da una falda di tetto, al fine di seguire l'inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma del fabbricato secondo la prescrizione del P.R.G.. Si dovrà pertanto ripristinare il prospetto della palazzina, come allo stato progettuale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45,
INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 13/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45,
INTERNO 2, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara
Data: 25/09/2013
N° repertorio: 2159

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014
Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45,
INTERNO 3, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro



Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45, INTERNO 4, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009



Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria



Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007

Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 10/02/2010
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014
Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara
Data: 25/09/2013
N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014
Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Pirro Rosario
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro

Data: 11/07/2007

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009

Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 15/06/2009

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010

Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria

Data: 10/02/2010

Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014

Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara

Data: 25/09/2013

N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014

Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014

Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018

Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO N°45, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127691 - Reg. part. 32963
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127692 - Reg. part. 32964
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2007
Reg. gen. 127693 - Reg. part. 32965
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Rosario Pirro
Data: 11/07/2007
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/06/2009
Reg. gen. 83718 - Reg. part. 24955
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 15/06/2009
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2010
Reg. gen. 18085 - Reg. part. 4059
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Dottor Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria
Data: 10/02/2010
Note: L'ipoteca è contro **** Omissis ****. Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 18/03/2014
Reg. gen. 30434 - Reg. part. 3406
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Pescara
Data: 25/09/2013
N° repertorio: 2159

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 30/04/2014
Reg. gen. 50082 - Reg. part. 31648
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 79001 - Reg. part. 53192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/04/2018
Reg. gen. 45729 - Reg. part. 32489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

