
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2017 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro spa

Partita IVA: 00651990582

Piazza Albania n.35

00100 - ROMA (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14



Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 4	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27



Dati Catastali	28
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 5	32
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	41
Lotto 5	42



Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	45
Lotto 5	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2017 del R.G.E.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Lotto 4	47
Lotto 5	47
<u>Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento</u>	469

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 11/12/2017, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email gustavograssi@tiscali.it, PEC g.grassi@pec.archrm.it, Tel. 335 6524955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2018 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) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T
- **Bene N° 6** - Locale uso magazzino ubicato in Roma (RM) - Viale dei Promontori n.15, scala A, interno 3, piano 6°. Si è soprasseduti all'attività peritale, per il bene oggetto di vendita, in quanto il bene corrispondente a quello pignorato sarebbe sempre stato un bene comune, nell'esclusiva disponibilità del condominio.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 16, EDIFICIO B1, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cameretta, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e balconcino chiuso abusivamente. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.125,16

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 16, EDIFICIO B2, SCALA A, INTERNO 6, PIANO 2°

Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83,87.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI 16, EDIFICIO B2, SCALA A, INTERNO 13, PIANO 3°

Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83,86.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ARULENO CELIO SABINO 13, SCALA C, INTERNO 20, PIANO 5°

Trattasi di un appartamento al piano quinto, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, vano di servizio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.76,35.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ARULENO CELIO SABINO 35, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Trattasi di un appartamento al piano terra, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.69,73. Esiste una soffitta al piano 6° di mq.4,38 ma con altezza media c.a. mt.1,30.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco condominiale, a sud con altro appartamento scala diversa, nord-est con Via dei Promontori, nord-ovest con scala condominiale e chiostrina interna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,62 mq	121,90 mq	0,00	121,90 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	8,14 mq	8,14 mq	0,30	2,44 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	2,74 mq	2,74 mq	0,30	0,82 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				125,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro di Ostia Lido; comunque la zona è residenziale raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'appartamento risulta limitrofo alla ferrovia Lido nord.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1966 al 23/03/1967	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale mq.115 Rendita € 978,98 Piano 1°
Dal 23/03/1967 al 01/06/2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale mq.115 Rendita € 978,98 Piano 1°
Dal 01/05/2004 al 12/03/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale mq.115 Rendita € 979,98 Piano 1°

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1095	176	7	7	A2	4	5.5	mq.115	978,98	1°	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, solo per un balconcino retrostante che risulta abusivamente chiuso a vetri. Vedi allegato grafico redatto dal sottoscritto.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta all'attualità occupato dalla Sig.ra ***** e dal figlio ***** , dichiarano di essere privi di titolo di godimento. Dai certificati anagrafici del Comune di Roma, ***** residenti in Viale dei Promontori 16 rispettivamente dal 23/04/2002 e dal 03/07/2009.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discrete condizioni manutentive con interventi urgenti di manutenzione interna, in ordine all'impianto di riscaldamento centralizzato, infissi esterni, impianti elettrici e idraulici.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in discrete condizioni statiche ma insufficienti condizioni di manutenzione, è comunque agibile ed abitabile.

Gli impianti interni sono da verificare con interventi di manutenzione eventualmente necessari in ordine all'impianto di riscaldamento interno (termosifoni), gli infissi esterni, l'impianto elettrico sottotraccia con quadro ed idraulico. L'acqua calda sanitaria è servita tramite boiler elettrico. La cucina risulta collegata alla rete esterna con allaccio sulla via pubblica e così pure l'allaccio acquedotto e la fognatura sei servizi esistenti. Le pareti interne dell'appartamento risultano ad intonaco civile e tinteggiate. Le pareti esterni della palazzina condominiale risultano rivestite in cortina di mattoni e parti tinteggiate. I pavimenti interni risultano per gli ambienti: ingresso e soggiorno in ceramica grecata di dimensioni cm.15x15; per le due camere da letto in legno parquet a listoncini di dimensioni cm.12x12; per il disimpegno e cameretta in ceramica grecata di dimensioni cm.15.5x7.5; servizio cucina in monocottura di dimensioni cm.32x32 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 ed altezza cm.1.80; nel bagno in maiolica di dimensioni cm.35x25 e rivestimento stesso materiale con altezza cm.180; terrazzino esterno retro in monocottura di dimensioni cm.20x20; balcone in gres antigelivo dimensioni cm.15x8. Infissi esterni in legno douglass con vetro singolo e tapparelle in plastica. Infissi interni in legno verniciato. Porta di accesso in legno semplice e tamburato interno. Impianti elettrici sottotraccia, idrico, termico condominiale con termovalvole, idrico e tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta all'attualità occupato dalla Sig.ra ***** e dal figlio ***** , dichiarano di essere privi di titolo di godimento. Dai certificati anagrafici del Comune di Roma, ***** Ivana risultano residenti in Viale dei Promontori 16 rispettivamente dal 23/04/2002 e dal 03/07/2009. La Sig.ra ***** ha dichiarato di aver convissuto con la suocera ***** , conduttrice dell'appartamento deceduta da diversi anni, il cui contratto sarebbe stato risolto per morosità, ma di essere rimasta nell'appartamento insieme al figlio in seguito di provvedimento giudiziale. La ***** dichiara di avere sempre corrisposto l'indennità di occupazione e gli oneri condominiali alla società proprietaria di €.397,00 mensili senza oneri condominiali, di avere corrisposto l'indennità fino a dicembre 2017. Il Sig. ***** dichiara di volere offrire a titolo d'indennità di occupazione dell'appartamento la somma mensile di €.400,00 oltre oneri condominiali a partire da gennaio 2015 come da verbale redatto dal Custode giudiziario Avv.Sandra D'Amico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2004 al 23/03/1967	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colapietro Vincenzo	23/03/1967	49237	

Dal 01/06/2004 al 13/03/2018	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/04/1967	28573	18541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	01/06/2004	10597	6602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2004	63128	40798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 12/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. gen. 24390 - Reg. part. 7704
Quota: 1/1
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro *****

l

Formalità a carico della procedura

Rogante: Rita Paolillo

Data: 13/03/2007

N° repertorio: 24390

N° raccolta: 7704

- **Atto di Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/02/2017

Reg. gen. 7104 - Reg. part. 17038

Quota: 1094309,00

Importo: € 1.094.309,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Uff.Giudiziario Tribunale Roma

Data: 09/03/2017

N° repertorio: 26103

N° raccolta: 17038



Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato approvato dal Comune di Roma con Licenza edilizia n.18/G con protocollo n.61133 del 23/11/1967 e n.269/B con protocollo n.57349 del 31/07/1965 e successive licenze in variante n.1589 con protocollo 20529 del 14/09/1966- a nome della Soc. *****

Vedi allegati alla presente relazione.

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.

L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale d'impianto, emergono solo una difformità riscontrata durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto che risulta:

- terrazzino parte retrostante su chiostrina condominiale, chiuso abusivamente con vetrata; tale difformità dovrà essere sanata con l'eliminazione di tale parte vetrata di chiusura ed opere di risanamento generale a ripristino del terrazzino, per una spesa nella somma forfettaria di circa €.800,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.548,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.584,00

L'appartamento de quo, secondo informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore Sig.ra *****
***** risulta come rata condominiale mensile ordinaria di €.129,00 per n.12 rate annuali. Mentre la rata di riscaldamento risulta di €.132,00 per n.6 rate annuali. La sig.ra ***** , attuale occupante senza titolo dell'immobile, ha un debito verso il condominio alla data del 09/04/2018 di circa €.16.617,57. I millesimi di proprietà risultano di: mm.25,795.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it





CONFINI

L'appartamento confina a Nord con vano scale condominiali, a sud con distacco condominiale, nord-est con altro appartamento, nord-ovest con distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,44 mq	79,80 mq	0,00	79,80 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	8,14 mq	8,14 mq	0,30	2,44 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,74 mq	2,74 mq	0,30	0,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro di Ostia Lido; comunque la zona è residenziale raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'appartamento risulta limitrofo alla ferrovia Lido nord.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1966 al 23/03/1967	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 70, Sub. 9, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 84 Rendita € 801,80 Piano 2°
Dal 23/03/1967 al 01/06/2004	*****)	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 70, Sub. 9, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 84 Rendita € 801,80 Piano 2
Dal 01/05/2004 al 12/03/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 70, Sub. 9, Zc. 7



		Categoria A2 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 84 Rendita € 801,80 Piano 2°
--	--	--

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1095	70	9	7	A2	4	4.5	mq.84	801,8	2°	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta all'attualità occupato dalla Sig.ra ***** il
 *****, la quale ha dichiarato di essere conduttrice sin quando era di proprietà *****
 *****. Ha esibito il contratto di locazione reg.to il
 20/10/1986 con il quale ***** le concesse in godimento l'appartamento al canone mensile di
 €.200,00 oltre oneri accessori dall'01/10/1986 al 30/09/1990, con rinnovo automatico per altri
 quattro anni in difetto di disdetta sei mesi prima della scadenza. La Sig ***** ha esibito altresì la
 documentazione relativa al deposito cauzionale, alla registrazione e consegna dell'appartamento
 locato, che costituisce ulteriore conferma del rapporto locativo iniziato nel 1986 e rinnovatosi nel
 tempo. Ha dichiarato di pagare il canone attraverso bonifici bancari mensili e di essere in regola anche
 con il pagamento degli oneri condominiali direttamente al condominio. Dai certificati anagrafici la
 conduttrice risulta anagraficamente residente presso l'appartamento dal 12/10/1986 e dall'attuale
 stato di famiglia non si rilevano conviventi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, in normali condizioni statiche, è agibile ed abitabile.

L'acqua calda sanitaria è servita tramite boiler a gas. La cucina risulta collegata alla rete esterna con allaccio sulla via pubblica e così pure l'allaccio acquedotto e la fognatura sei servizi esistenti. Le pareti interne dell'appartamento risultano ad intonaco civile e tinteggiate, tranne che nel soggiorno e nel disimpegno e camera con carta di altezza cm.1.10. Le pareti esterni della palazzina condominiale risultano rivestite in cortina di mattoni e parti tinteggiate. I pavimenti interni risultano per gli ambienti: ingresso e soggiorno in ceramica grecata di dimensioni cm.15x15; per le due camere da letto in legno parquet a listoncini di dimensioni cm.12x12; per il disimpegno e cameretta in ceramica grecata di dimensioni cm.15.5x7.5; servizio cucina in maiolica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di dimensioni di altezza cm.1.60; nel bagno in maiolica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento stesso materiale con altezza cm.1.80; terrazzino in gres antigelivo dimensioni cm.15x8. Infissi esterni in legno douglass con vetro singolo e tapparelle in plastica. Infissi interni in legno verniciato. Porta di accesso in legno semplice e tamburato interno. Impianti elettrici sottotraccia, idrico, termico condominiale con contabilizzatori di calore senza termovalvole, idrico e tv.

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: 20/10/1986
- Scadenza contratto: 30/09/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta all'attualità occupato dalla Sig.ra ***** il
***** dichiara di avere titolo di godimento sino da quando era di proprietà *****
***** i. Dai certificati anagrafici del Comune di Roma, la
***** risulta residente presso l'appartamento pignorato dal 31/10/2003 e nel suo
stato di famiglia non si rilevano conviventi ***** dichiara di avere sempre corrisposto
l'indennità di occupazione e gli oneri condominiali alla società proprietaria di €.200,00 mensili senza
oneri condominiali che risultano di circa €.52,00 mensili, di avere corrisposto l'indennità fino ad oggi,

come da verbale redatto dal Custode Giudiziario Avv.Sandra D'Amico.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 200,00

Canone di locazione / indennita fissato dal custode: € 350,73

Fissata dal Custode Giudiziario Avv.to Sandra D'Amico in €.350,73 (canone mensile) oltre oneri condominiali (c.a.=€.52,00 mensili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2004 al 23/03/1967	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colapietro Vincenzo	23/03/1967	49237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/04/1967	28573	18541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2004 al 13/03/2018	*****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	01/06/2004	10597	6602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2004	63128	40798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Provenienza ventennale: vedi box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 12/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. gen. 24390 - Reg. part. 7704
Quota: 1/1
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rita Paolillo
Data: 13/03/2007
N° repertorio: 24390
N° raccolta: 7704
- **Atto di Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2017
Reg. gen. 7104 - Reg. part. 17038
Quota: 1094309,00
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Uff.Giudiziario Tribunale Roma
Data: 09/03/2017
N° repertorio: 26103
N° raccolta: 17038

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1.

Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato approvato dal Comune di Roma con Licenza edilizia n.272/C con protocollo n.63333 in data 30/07/1965 e successive licenza in variante n.1589 con protocollo n.20520 rilasciata il 14/09/1966 - a nome della *****
Vedi allegati alla presente relazione.

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.

L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale d'impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 852,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.176,00

L'appartamento de quo, secondo informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore Sig.ra *****
***** risulta come rata condominiale mensile ordinaria di €71,00 per n.12 rate annuali. Mentre la rata di riscaldamento risulta di €98,00 per n.6 rate annuali. La sig.ra ***** , attuale occupante dell'immobile, ha un debito verso il condominio alla data del 09/04/2018 di circa

€10.026,05. I millesimi di proprietà risultano di: mm.9,478.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°

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:

- *****

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con scala condominiale, a sud con distacco condominiale, nord-est con altro appartamento, nord-ovest con altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,02 mq	79,38 mq	0,00	79,38 mq	3,00 m	3°
Balcone scoperto	6,45 mq	6,45 mq	0,30	1,94 mq	0,00 m	3°
Balcone scoperto	8,48 mq	8,48 mq	0,30	2,54 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				83,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro di Ostia Lido; comunque la zona è residenziale raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'appartamento risulta limitrofo alla ferrovia Lido nord.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1966 al 23/03/1967	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 70, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 83,00 Rendita € 801,80 Piano 3°
Dal 23/03/1967 al 01/06/2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 70, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 83,00 Rendita € 80.180,00 Piano 3°
Dal 01/05/2004 al 12/03/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 83,00 Rendita € 80.180,00 Piano 3°

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1095	70	16	7	A2	4	4.5	mq.83	801,8	3°	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Vedi allegato grafico redatto dal sottoscritto.

PRECISAZIONI

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



PATTI

L'immobile risulta all'attualità occupato dal Sig. *****

***** il quale ha dichiarato di essere conduttore. Ha esibito il contratto di locazione reg.to il 1/12/2004 con il quale la ***** concesse in godimento l'appartamento al canone mensile di €.600,00 oltre oneri accessori di €.50,00, dall'1/06/2004 al 30/06/2021, con rinnovo automatico per altri quattro anni in difetto di disdetta sei mesi prima della scadenza. Comunque ha dichiarato di essere moroso di alcune rate, qualora non venisse sanata la morosità, la procedura potrebbe agire per la risoluzione del contratto. Dai certificati anagrafici la conduttrice risulta anagraficamente residente presso l'appartamento dal 31/10/2003 e dall'attuale stato di famiglia figurano *****

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta in un contesto condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, in normali condizioni statiche, è agibile ed abitabile.

L'acqua calda sanitaria è servita tramite boiler elettrico. La cucina risulta collegata alla rete esterna con allaccio sulla via pubblica e così pure l'allaccio acquedotto e la fognatura sei servizi esistenti. Le pareti interne dell'appartamento risultano ad intonaco civile e tinteggiate. Le pareti esterni della palazzina condominiale risultano rivestite in cortina di mattoni e parti tinteggiate. I pavimenti interni risultano per gli ambienti: ingresso e soggiorno in ceramica grecata di dimensioni cm.15x15; per la camera da letto in legno parquet a listoncini di dimensioni cm.12x12; per il disimpegno e cameretta in ceramica grecata di dimensioni cm.15.5x7.5; servizio cucina in maiolica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di altezza cm.1.60; nel bagno in maiolica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento stesso materiale con altezza cm.1.80; terrazzino in gres antigelivo dimensioni cm.15x8. Infissi esterni in legno douglass con vetro singolo e tapparelle in plastica. Infissi interni in legno verniciato. Porta di accesso in legno semplice e tamburato interno. Impianti elettrici sottotraccia ma risultano da rivedere, idrico, termico condominiale con contabilizzatori di calore senza termovalvole, idrico e tv.



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: 01/12/2004
- Scadenza contratto: 30/06/2021

**Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta all'attualità occupato dal *****
 dichiara di avere titolo di godimento con la ***** in data 1/06/2004 e reg.to in data
 1/12/2004. Dai certificati anagrafici del Comune di Roma, il ***** risulta residente
 presso l'appartamento pignorato dal 31/10/2003 e nel suo stato di famiglia figurano *****
 ***** dichiara di avere sempre corrisposto
 l'indennità di occupazione e gli oneri condominiali alla società proprietaria di €.650,00 mensili
 comprensivo di oneri condominiali che risultano di circa €.50,00 mensili, di avere corrisposto
 l'indennità salvo ultimi mesi ha corrisposto la minore somma di €.450.00 mensile. Si è dichiarato
 disponibile a sanare le morosità e a pagare il canone di locazione fino ad oggi, come da verbale redatto
 dal Custode Giudiziario Avv.Sandra D'Amico.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 600,00

Fissata dal Custode Giudiziario Avv.to Sandra D'Amico in €.600,00 (canone mensile) oltre oneri
 condominiali (c.a.=€.50,00 mensili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2004 al 23/03/1967	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colapietro Vincenzo	23/03/1967	49237	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/04/1967	28573	18541
Dal 01/06/2004 al 13/03/2018	*****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	01/06/2004	10597	6602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2004	63128	40798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Roma aggiornate al 12/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. gen. 24390 - Reg. part. 7704
Quota: 1/1
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Rita Paolillo

Data: 13/03/2007

N° repertorio: 24390

N° raccolta: 7704

- **Atto di Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/02/2017

Reg. gen. 7104 - Reg. part. 17038

Quota: 1094309,00

Importo: € 1.094.309,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Uff.Giudiziario Tribunale Roma

Data: 09/03/2017

N° repertorio: 26103

N° raccolta: 17038



Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato approvato dal Comune di Roma con Licenza edilizia n.272/C con protocollo n.63333 in data 30/07/1965 e successive licenza in variante n.1589 con protocollo n.20520 rilasciata il 14/09/1966 - a nome della *****
Vedi allegati alla presente relazione.

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.



L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale d'impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 732,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.176,00

L'appartamento de quo, secondo informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore^{*****},
^{*****}, risulta come rata condominiale mensile ordinaria di €.61,00 per n.12 rate annuali. Mentre la
rata di riscaldamento risulta di €.98,00 per n.6 rate annuali. Il^{*****} attuale
occupante dell'immobile, ha un debito verso il condominio alla data del 09/04/2018 di circa
€.12.315,02. I millesimi di proprietà risultano di: mm.9,611.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°

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:

- *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFINI

L'appartamento confina a Nord con chiostrina condominiale, a sud con distacco condominiale, nord-est con altro appartamento int.19 scala C, nord-ovest con altro appartamento int.10 scala A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,52 mq	74,37 mq	1,00	74,37 mq	3,00 m	5°
Balcone scoperto	6,61 mq	6,61 mq	0,30	1,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-periferica (Via Tuscolana) rispetto al centro di Roma; comunque la zona è residenziale raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'appartamento risulta limitrofo alla Metro Giulio Agricola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1966 al 01/12/1967	*****	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1615, Sub. 57, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 79 Rendita € 976,10 Piano 5°
Dal 01/12/1967 al 13/12/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1615, Sub. 57, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 79 Rendita € 976,10 Piano 5°
Dal 13/12/2005 al 12/03/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1615, Sub. 57, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 79 Rendita € 976,10 Piano 5°

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	961	1615	57	7	A2	4	4.5	mq.79	976,1	5°	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Vedi allegato grafico redatto dal sottoscritto.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta all'attualità occupato dai ***** e da *****
 ***** , i quali hanno dichiarato che il Sig. ***** è il
 conduttore. Ha esibito il contratto di locazione non ancora reg.to con il quale la *****
 concesse in godimento l'appartamento al canone mensile di €.700,00 oltre oneri accessori di €.80,00 mensili ed €.100,00 nel periodo invernale, dall'15/07/2016 al 14/07/2012 il canone di locazione di €.900,00 mensili, per il primo quadriennio, sarebbe stato ridotto a €.700,00 in considerazione dei costi di ristrutturazione dell'appartamento a carico del conduttore. Rinnovo automatico per altri quattro anni in difetto di disdetta sei mesi prima della scadenza. Comunque ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti. Dai certificati anagrafici i Sigg.ri ***** i non risultano residenti presso l'appartamento pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, in normali condizioni statiche, è abitabile.

L'acqua calda sanitaria è servita tramite boiler elettrico. La cucina risulta collegata alla rete esterna con allaccio sulla via pubblica e così pure l'allaccio acquedotto e la fognatura sei servizi esistenti. Le pareti interne dell'appartamento risultano ad intonaco civile e tinteggiate. Le pareti esterni della palazzina condominiale risultano rivestite in cortina di mattoni e parti tinteggiate. I pavimenti interni risultano per gli ambienti: ingresso, soggiorno, disimpegno e vano servizio in monocottura di dimensioni cm.20x20; per la camera da letto in maiolica di dimensioni cm.20x20; servizio cucina in maiolica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di altezza cm.1.60; nel bagno in maiolica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento stesso materiale con altezza cm.1.60; terrazzo in gres antigelivo dimensioni cm.20x10. Infissi esterni in legno douglass con vetro singolo e tapparelle. Infissi interni in legno verniciato. Porta di accesso in legno semplice e tamburato interno. Impianti elettrici sottotraccia, idrico, termico condominiale con contabilizzatori di calore con termovalvole, idrico e tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta all'attualità occupato dal Sig. ***** e dalla coniuge ***** , dichiarano di avere titolo di godimento con la ***** dalla data 1/07/2016 e all'attualità non risulta ancora registrato. Dai certificati anagrafici del Comune di Roma, i Sig.ri ***** non risultano residenti presso l'appartamento pignorato. Il [REDACTED] dichiara di avere sempre corrisposto l'indennità di occupazione e gli oneri condominiali alla società proprietaria di €.700,00 mensili con oneri condominiali che risultano di circa €.80,00 mensili ed €.100,00 nel periodo invernale, di avere sempre corrisposto l'indennità. Si è dichiarato disponibile a pagare anticipatamente il canone di locazione alla procedura esecutiva, come da verbale redatto dal Custode Giudiziario Avv.Sandra D'Amico.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 700,00

Fissata dal Custode Giudiziario Avv.to Sandra D'Amico in €.700,00 (canone mensile) oltre oneri condominiali (c.a.=€.80,00/100,00 mensili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 01/12/1967	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Squillaci Vittorino	01/12/1967	6993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/12/1967	99231	64355
		Registrazione			
Dal 13/12/2005 al 13/03/2018	*****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	13/12/2005	14161	9363
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/12/2005	176560	102266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 12/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito

Iscritto a Roma il 13/02/2007

Reg. gen. 24390 - Reg. part. 7704

Quota: 1/1

Importo: € 1.094.309,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contrc *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Rita Paolillo

Data: 13/03/2007

N° repertorio: 24390

N° raccolta: 7704

- **Atto di Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/02/2017

Reg. gen. 7104 - Reg. part. 17038

Quota: 1094309,00

Importo: € 1.094.309,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Uff.Giudiziario Tribunale Roma

Data: 09/03/2017

N° repertorio: 26103

N° raccolta: 17038

Formalità pregiudizievoli: box note globale.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato approvato dal Comune di Roma con Licenza edilizia n.74 con protocollo n.68743/62 del 19/01/1967 e successiva variante n.956 protocollo n.6564/68 del 27/04/1968 - a nome della ***** " Esiste il certificato di abitabilità n.72 rilasciata del 7/02/1969. Vedi allegati alla presente relazione.

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.

L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale d'impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 8.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.080,00

L'appartamento de quo, secondo informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore Sig. ***** risulta come rata condominiale mensile ordinaria di €. 128,00 (riscaldamento) per n.6 rate annuali. e di €.85,00 per n.6 rate annuali. La rata di riscaldamento risulta inclusa nella rateizzazione ordinarie di n.6 rate annue. Il Sig ***** , attuale occupante dell'immobile, ha un debito verso il condominio alla data del 31.07.2018 di circa €. 1.021,00. I millesimi di proprietà risultano di: mm. 8,440.

N.B.: in base ad una delibera condominiale recente in data **18.11.2018**, sono stati approvati lavori di ristrutturazione delle facciate condominiali per una spesa di **€.710.312,70** oltre Iva. Interpellato l'amministratore pro tempore Dott ***** , il piano di riparto sarà posto all'ordine del giorno in una prossima assemblea, esso dovrà essere integrato con le spese di OSP (Occupazione Suolo Pubblico) oltre alle spese individuali di ogni singolo appartamento. Non appena saranno disponibili sarà premura dell'amministrazione comunicare tutto il materiale. Il sottoscritto Ctu si riserva di presentare integrazione per dette spese approvate.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T

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:

• *****

**CONFINI**

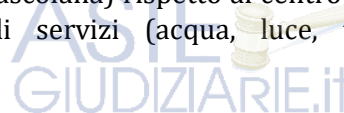
L'appartamento confina a Nord con distacco condominiale, a sud con entrata condominiale, nord-est con altro appartamento, nord-ovest con altro appartamento int.2 Scala B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,17 mq	69,07 mq	1,00	69,07 mq	3,00 m	T
Soffitta	4,00 mq	4,38 mq	0,15	0,66 mq	1,30 m	6°
Totale superficie convenzionale:				69,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-periferica (Via Tuscolana) rispetto al centro di Roma; comunque la zona è residenziale raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, telefono). L'appartamento risulta limitrofo alla Metro Giulio Agricola.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1966 al 01/12/1967	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1612, Sub. 30, Zc. 5 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 Rendita € 743,70 Piano T
Dal 01/12/1967 al 13/12/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1612, Sub. 30, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 Rendita € 743,70 Piano T
Dal 13/12/2005 al 12/03/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1612, Sub. 30, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 Rendita € 743,70 Piano T

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	961	1612	30	5	A2	2	4	71	743,7	T		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo la stanza letto è utilizzata come soggiorno. Vedi allegato grafico redatto dal sottoscritto.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta all'attualità occupato dai Sigg.ri ***** e da ***** i quali hanno dichiarato di vivere nell'appartamento per prestare assistenza alla Sig.ra *****. Hanno esibito il contratto di locazione con il quale la ***** concesse in godimento l'appartamento al canone mensile di €.600,00 oltre variazioni Istat ed oneri accessori. Registrato in data 28/07/2010 per la durata di quattro anni a

decorrere dal 1/06/2010. Si ritiene, in difetto di disdetta, che il contratto di locazione si è rinnovato automaticamente fino al 1/06/2020. Comunque hanno dichiarato di essere in regola con i pagamenti. Dai certificati anagrafici la Sig.ra ***** risulta residente presso l'appartamento dal 1981 e con lei risulta convivere il figlio *****



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive. Ma con stato di scarsa manutenzione pareti e soffitti bagno, disimpegno e camera e sono presenti vecchie infiltrazioni d'acqua sui soffitti. la soffita al piano 6° risulta scambiata tra l'int.8 e l'int.4.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni manutentive, tranne che in scarso stato manutentivo interno e in normali condizioni statiche, è abitabile.

L'acqua calda sanitaria è servita tramite boiler elettrico. La cucina risulta collegata alla rete esterna con allaccio sulla via pubblica e così pure l'allaccio acquedotto e la fognatura sei servizi esistenti. Le pareti interne dell'appartamento risultano ad intonaco civile e tinteggiate. Le pareti esterni della palazzina condominiale risultano rivestite in cortina di mattoni e parti tinteggiate. I pavimenti interni risultano per gli ambienti: ingresso, soggiorno, disimpegno in monocottura di dimensioni cm.20x20; per la camera da letto in maiolica di dimensioni cm.20x20; servizio cucina in ceramica di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di altezza cm.1.60; nel bagno in monocottura di dimensioni cm.33x33 e rivestimento stesso materiale ma di dimensioni cm.20x25 e con altezza cm.2.00. Infissi esterni in legno douglass con vetro singolo e tapparelle. Infissi interni in legno verniciato. Porta di accesso in legno semplice e tamburato interno. Impianti elettrici sottotraccia, idrico, termico condominiale con contabilizzatori di calore con termovalvole, idrico e tv.

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: 01/06/2010
- Scadenza contratto: 01/06/2020
- Scadenza disdetta: 31/12/2019



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. gen. 24390 - Reg. part. 7704
Quota: 1/1
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rita Paolillo
Data: 13/03/2007
N° repertorio: 24390
N° raccolta: 7704
- **Atto di Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2017
Reg. gen. 7104 - Reg. part. 17038
Quota: 1094309,00
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Uff.Giudiziario Tribunale Roma
Data: 09/03/2017
N° repertorio: 26103
N° raccolta: 17038

Formalità pregiudizievoli: box note globale.



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato approvato dal Comune di Roma con Licenza edilizia n.74 con protocollo n.68743/62 del 19/01/1967 e successiva variante n.1302 protocollo n.19679/67 del 13/06/1967 - a nome della ***** " Esiste il certificato di abitabilità n.73 rilasciata del 7/02/1969. Vedi allegati alla presente relazione.

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.

L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale d'impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 7.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

L'appartamento de quo, secondo informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore Sig. ***** , risulta come rata condominiale mensile ordinaria di €. 92,00 per n.12 rate annuali.

La rata di riscaldamento è compresa nelle rate condominiali. La *****, attuale occupante dell'immobile, ha un debito verso il condominio alla data del 31.07.2018 di circa €.18,00. I millesimi di proprietà risultano di: mm. 5,981 (appartamento) e soffitta mm.0,049.

N.B.: in base ad una delibera condominiale recente in data **18.11.2018**, sono stati approvati lavori di ristrutturazione delle facciate condominiali per una spesa di **€.710.312,70** oltre Iva. Interpellato l'amministratore pro tempore Dott. *****, il piano di riparto sarà posto all'ordine del giorno in una prossima assemblea, esso dovrà essere integrato con le spese di OSP (Occupazione Suolo Pubblico) oltre alle spese individuali di ogni singolo appartamento. Non appena saranno disponibili sarà premura dell'amministrazione comunicare tutto il materiale. Il sottoscritto Ctu si riserva di presentare integrazione per dette spese approvate.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°

Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cameretta, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e balconcino chiuso abusivamente. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.125,16

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 230.044,08

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Nella determinazione del valore finale del bene bisogna tenere in considerazione gli oneri già descritti per la regolarizzazione dell'immobile che ammontano circa ad €.800,00 oltre il debito verso l'amministrazione condominiale che ammonta circa di €.16.617,57 alla data del



9.04.2018, che si dovranno considerare a sottrazione del valore trovato quindi avremo circa € 230.000,00 il valore dell'appartamento (circa il 8% il decremento del valore trovato di € 250.320,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°	125,16 mq	1.838,00 €/mq	€ 230.044,08	100,00	€ 230.044,08
Valore di stima:					€ 230.044,08

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°

Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83,87.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 70, Sub. 9, Zc. 7, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 164.043,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Nella determinazione del valore finale del bene bisogna tenere in considerazione gli oneri già descritti per la regolarizzazione del debito verso l'amministrazione condominiale che ammonta circa di € 10.026,05 alla data del 9.04.2018, che si dovranno considerare a sottrazione del valore trovato quindi avremo circa € 164.000,00 in cifra tonda il valore dell'appartamento (circa il 8% il decremento del valore trovato di € 174.000,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°	83,06 mq	1.975,00 €/mq	€ 164.043,50	100,00	€ 164.043,50
Valore di stima:					€ 164.043,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°

Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83.86.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 70, Sub. 16, Zc. 7, Categoria A2. Valore di stima del bene: € 185.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Nella determinazione del valore finale del bene bisogna tenere in considerazione gli oneri già descritti per la regolarizzazione del debito verso l'amministrazione condominiale che ammonta circa di €12.315,02 alla data del 9.04.2018, che si dovranno considerare a sottrazione del valore trovato quindi avremo circa €185.000,00 in cifra tonda il valore dell'appartamento (circa il 8% il decremento del valore trovato di €201.264,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°	83,86 mq	2.206,00 €/mq	€ 185.000,00	100,00	€ 185.000,00
Valore di stima:					€ 185.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°

Trattasi di un appartamento al piano quinto, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, vano di servizio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.76,35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1615, Sub. 57, Zc. 7, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 160.335,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il

più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°	76,35 mq	2.100,00 €/mq	€ 160.335,00	100,00	€ 160.335,00
Valore di stima:					€ 160.335,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T
 Trattasi di un appartamento al piano terra, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.69,73. Esiste una soffitta al piano 6° di mq.4.38 ma con altezza media c.a. mt.1.30.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1612, Sub. 30, Zc. 5, Categoria A2. Valore di stima del bene: € 130.107,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T	69,73 mq	1.860,00 €/mq	€ 130.107,00	100,00	€ 130.107,00
Valore di stima:					€ 130.107,00

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

Roma, li 11/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Gustavo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.li
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratti di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Licenze edilizie rilasciate
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Certificati di abitabilità rilasciati
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Atti di compravendita
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Verbali di sopralluogo Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.10** - Contratti di locazione
- ✓ **ALLEGATO N.11** - Valori Immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.12** - Documentazione fotografica – da foto n.1 a foto n.57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°
Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso , soggiorno, due camere, cameretta, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e balconcino chiuso abusivamente. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.125,16

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°
Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso , soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83,87.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 70, Sub. 9, Zc. 7, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°
Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso , soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83.86.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 70, Sub. 16, Zc. 7, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°

Trattasi di un appartamento al piano quinto, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, vano di servizio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.76,35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1615, Sub. 57, Zc. 7, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T

Trattasi di un appartamento al piano terra, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.69,73. Esiste una soffitta al piano 6° di mq.4.38 ma con altezza media c.a. mt.1.30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1612, Sub. 30, Zc. 5, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, Tav.A e B, l'immobile ricade nel paesaggio insediativo - Paesaggio insediamenti urbani. Ambito territoriale n.2.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B1, scala A, interno 3, piano 1°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 176, Sub. 7, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	125,16 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discrete condizioni manutentive con interventi urgenti di manutenzione interna, in ordine all'impianto di riscaldamento centralizzato, infissi esterni, impianti elettrici e idraulici.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cameretta, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e balconcino chiuso abusivamente. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.125,16		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 6, piano 2°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 70, Sub. 9, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	83,06 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83,87.		
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 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori 16, edificio B2, scala A, interno 13, piano 3°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1095, Part. 70, Sub. 16, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	83,86 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al piano primo, sito in Ostia Lido, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso , soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.83.86.		
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 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 13, scala C, interno 20, piano 5°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1615, Sub. 57, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	76,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al piano quinto, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso , soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno, vano di servizio, balcone. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.76,35.		
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 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Aruleno Celio Sabino 35, scala C, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1612, Sub. 30, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	69,73 mq

Stato conservativo:	L'appartamento risulta in normali condizioni manutentive. Ma con stato di scarsa manutenzione pareti e soffitti bagno, disimpegno e camera e sono presenti vecchie infiltrazioni d'acqua sui soffitti. la soffitta al piano 6° risulta scambiata tra l'int.8 e l'int.4.
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al piano terra, sito in Roma, in un contesto residenziale. L'appartamento è composto da: ingresso , soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno. La superficie lorda commerciale rilevata totale risulta di mq.69,73. Esiste una soffitta al piano 6° di mq.4,38 ma con altezza media c.a. mt.1.30.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/02/2017
Reg. gen. 7104 - Reg. part. 17038
Quota: 1094309,00
Importo: € 1.094.309,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Uff. Giudiziario Tribunale Roma
Data: 09/03/2017
N° repertorio: 26103
N° raccolta: 17038

