
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1554/2018 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Descrizione.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	12
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.20, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1	17
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	18
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	22
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	23
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	27
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	28
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pescolanciano n.14/a, edificio B, interno 5, piano T-1-S1.....	34
Lotto 1.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	39
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	39
Titolarità.....	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	39
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	39
Confini	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	39
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	39
Consistenza	40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	41
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	41
Dati Catastali	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	42

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	42
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	43
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	43
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	44
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	45
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	45
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	46
Regolarità edilizia	48
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	48
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	48
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	49
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	49
Lotto 2.....	52
Completezza documentazione ex art. 567	52
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	52
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	52
Titolarità.....	52
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	52
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 2, piano T-1-S1.....	52
Confini	52
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	52
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1.....	52

Consistenza	53
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	53
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	53
Cronistoria Dati Catastali	54
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	54
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20 edificio B, interno 2, piano T-1-S1	54
Dati Catastali	55
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	55
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	55
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	56
Stato di occupazione.....	56
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	56
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	56
Provenienze Ventennali.....	56
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	57
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 2, piano T-1-S1.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	58
Normativa urbanistica.....	59
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	59
Regolarità edilizia	61
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	61
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	61
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	62
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	62
Lotto 3.....	65
Completezza documentazione ex art. 567	65
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	65
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	65

Titolarità.....	65
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	65
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	65
Confini	65
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	65
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	65
Consistenza	66
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	66
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	67
Cronistoria Dati Catastali	67
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	67
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	68
Dati Catastali	68
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	68
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	69
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	70
Stato di occupazione.....	70
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	70
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	70
Provenienze Ventennali.....	70
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	70
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	70
Formalità pregiudizievoli.....	72
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	72
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	72
Normativa urbanistica.....	74
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	74
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	74
Regolarità edilizia	75

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	75
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	75
Vincoli od oneri condominiali	77
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	77
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	77
Lotto 4	79
Completezza documentazione ex art. 567	80
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	80
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	80
Titolarità	80
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B,	80
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	80
Confini	80
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	80
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	80
Consistenza	81
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	81
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	82
Cronistoria Dati Catastali	82
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	82
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	82
Dati Catastali	83
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	83
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	83
Caratteristiche costruttive prevalenti	83
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	83
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	84
Stato di occupazione	85
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	85
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	85
Provenienze Ventennali	86

Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	86
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	86
Formalità pregiudizievoli.....	87
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	87
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	87
Normativa urbanistica.....	89
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	89
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	89
Regolarità edilizia.....	90
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	90
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	90
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	92
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	92
Lotto 5.....	92
Completezza documentazione ex art. 567	95
Titolarità.....	95
Confini	95
Consistenza	95
Cronistoria Dati Catastali	96
Dati Catastali	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Stato di occupazione.....	97
Provenienze Ventennali.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	99
Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia	101
Vincoli od oneri condominiali.....	103
Stima / Formazione lotti.....	106
Lotto 1	106
Lotto 2	109
Lotto 3	112
Lotto 4	115
Lotto 5	118
Riepilogo bando d'asta.....	122

Lotto 1	122
Lotto 2	124
Lotto 3	125
Lotto 4	126
Lotto 5	127
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1554/2018 del R.G.E.	129
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	129
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 94.000,00	131
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	133
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	135
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	137

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 22/11/2019, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 45554692, Fax 06 93374955, 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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pescolanciano n.14/a, edificio B, interno 5, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Roma, Via Vastogirardi nn. 12/16/20/22 (catastalmente snc), Via Pescolanciano 14/a, zona Villaggio Prenestino località Castelverde, estrema periferia est della Capitale, esternamente al GRA. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da un edificio plurifamiliare denominato catastalmente "edificio B" e da un edificio unifamiliare denominato catastalmente "edificio A".

Oggetto della presente procedura peritale sono cinque villini (indicati in planimetria catastale come interni: 1-2-3-4 e 5) dell'edificio esafamiliare (denominato catastalmente edificio B). Il villino interno 6 è stato oggetto di rinuncia parziale del creditore; mentre resta estraneo al pignoramento l'edificio A (villino unifamiliare).

Il lotto di terreno su cui sorgono i villini è delimitato in parte da un muretto basso sormontato da recinzioni in ferro e in parte da un muro di circa 2,00 ml.

Ogni porzione immobiliare ha accesso indipendente sia pedonale che carrabile (ad esclusione dell'interno 5 che risulta privo di posto auto) caratterizzato da cancelli in materiale metallico.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Il villino de quo, di proprietà della ***Omissis*** è distinto in planimetria catastale con il numero **interno 1**, è la porzione angolare dell'edificio B, l'ultimo provenendo da Via Vastogirardi civico n.22 (catastalmente snc). L'accesso pedonale al bene avviene percorrendo l'area di pertinenza esterna lastricata che accompagna alle scale che a loro volta conducono al balcone e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole manuale in materiale metallico.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto in planimetria catastale dal numero interno 1, per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis***, in qualità di promissario acquirente e sua moglie Sig.ra ***Omissis***, entrambi occupanti l'immobile (come da verbale di sopralluogo allegato).

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- soggiorno/pranzo, angolo cottura con copertura lignea, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.2), area giardinata di pertinenza e scala esterna che conduce al piano terra.

Primo piano:

- camera e bagno.

Piano seminterrato S1:

- cantina con pareti grezze non intonacate, ripostiglio, intercapedine ispezionabile, area esterna.

I pavimenti al piano terra e primo sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altri di grate anti intrusione. Il piano seminterrato è allo stato grezzo.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale** reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.la 4864 sub.2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Il secondo bene, di proprietà della ***Omissis***, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.1, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 1 prima descritto.

Il posto auto, non definito graficamente sul suolo, si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 22 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale.

Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq. lastricato.

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.la 4864 sub.8



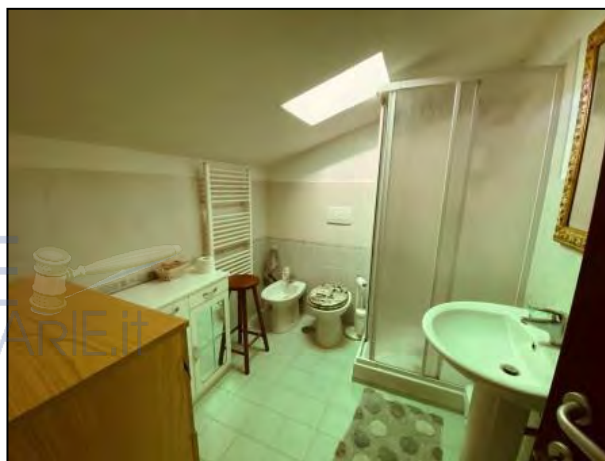
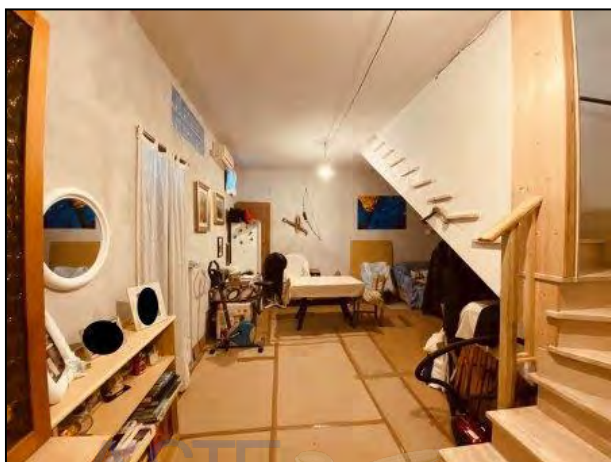
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

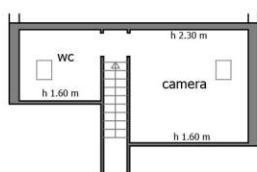


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1^a ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

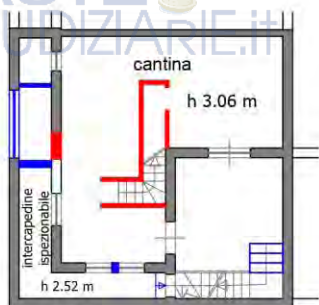
VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 22

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 1

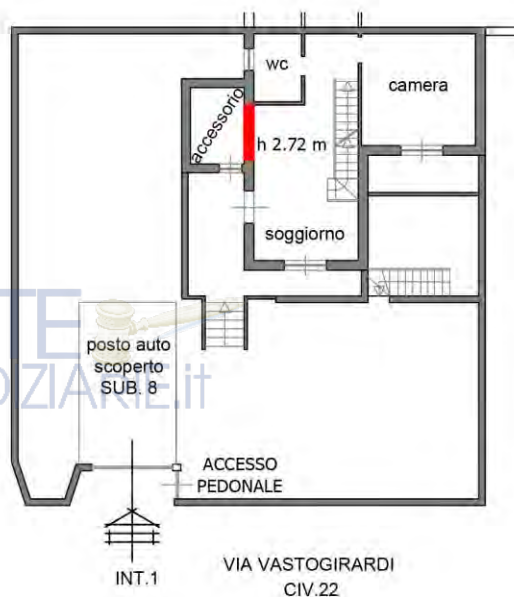
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Demolizioni
- Ricostruzioni

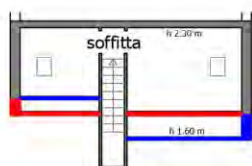
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SCALA 1:200



ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il villino de quo, di proprietà della ***Omissis*** è distinto in planimetria catastale con il numero **interno 2** è situato al civico 20 di Via Vastogirardi, si raggiunge attraversando l'area giardinata di pertinenza che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone/portico e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole manuale in materiale metallico.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 2, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente e sua moglie.

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- soggiorno/pranzo, bagno, cucina, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.4) e area giardinata di pertinenza.

Primo piano:

- camera, cabina armadio, bagno, ripostiglio sottotetto.

Piano seminterrato S1:

- due camere, bagno, ripostiglio, intercapedine ispezionabile, area esterna, ripostiglio esterno e scala che conduce al piano terra.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno con zanzariere, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in ottime condizioni, con rifiniture di pregio.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale** reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.la 4864 sub.3

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, PIANO T-1-S1

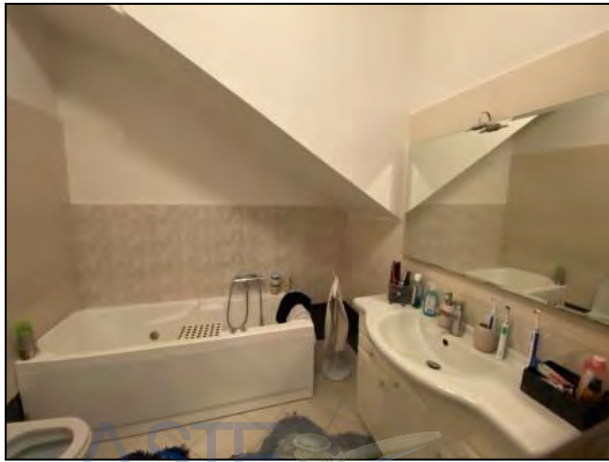
Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.3, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 2 prima descritto.

Il posto auto, non definito graficamente sul suolo, si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 20 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale.

Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq.

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.la 4864 sub.9





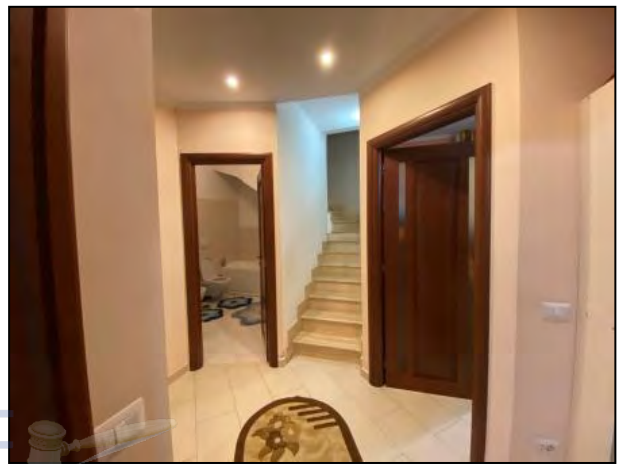
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

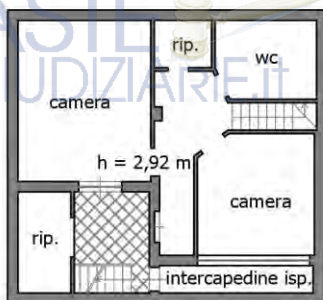
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 20

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

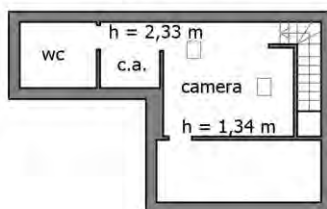
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



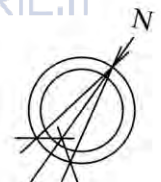
PIANO PRIMO



SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 20

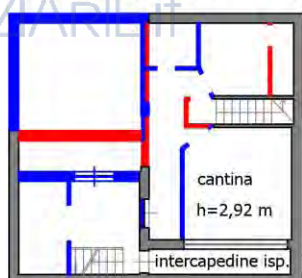
PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

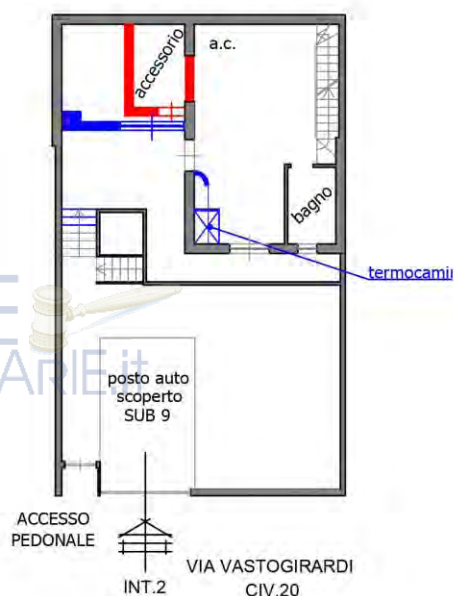
 Demolizioni
 Ricostruzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

Il villino de quo, di proprietà della ***Omissis*** è distinto in planimetria catastale con il numero **interno 3**, è situato al civico 16 di Via Vastogirardi, si raggiunge percorrendo l'area giardinata di pertinenza esterna che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone/portico e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello manuale a battente in materiale metallico.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 3, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente.

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- open space, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.6) e area giardinata di pertinenza.

Primo piano:

- camera e bagno.

Piano seminterrato S1:

- soggiorno, cucina, intercapedine ispezionabile e area esterna.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da palnimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale** reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.lla 4864 sub.4

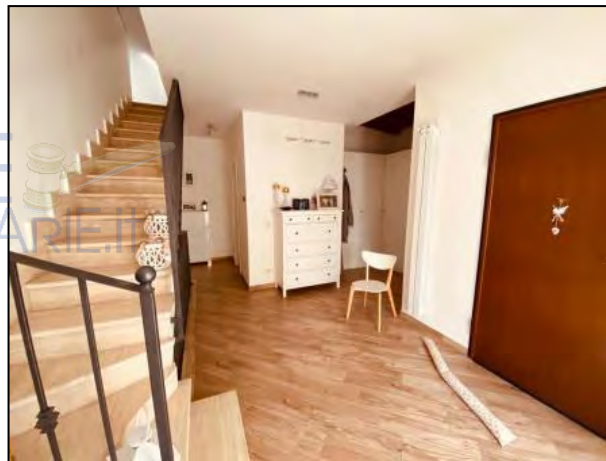
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

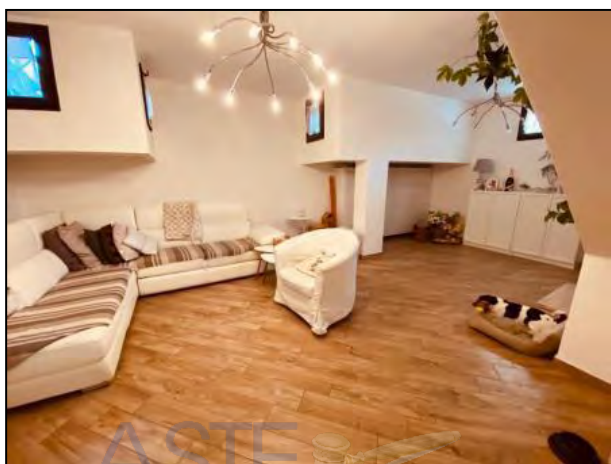
Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.5, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 3 prima descritto.

Il posto auto, non definito graficamente sul suolo, si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 16 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale.

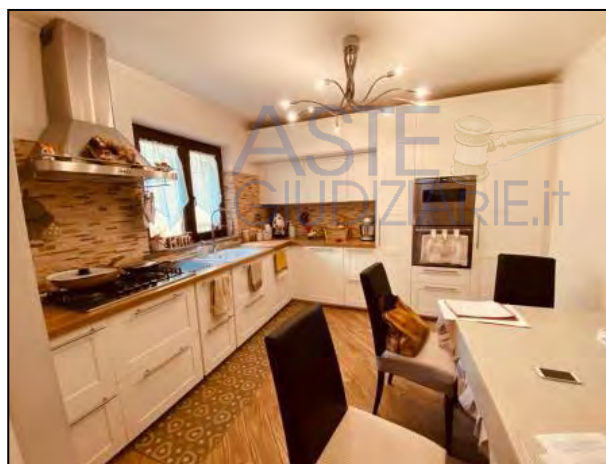
Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq.

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.lla 4864 sub.10





ASTE
GIUDIZIARIE.it



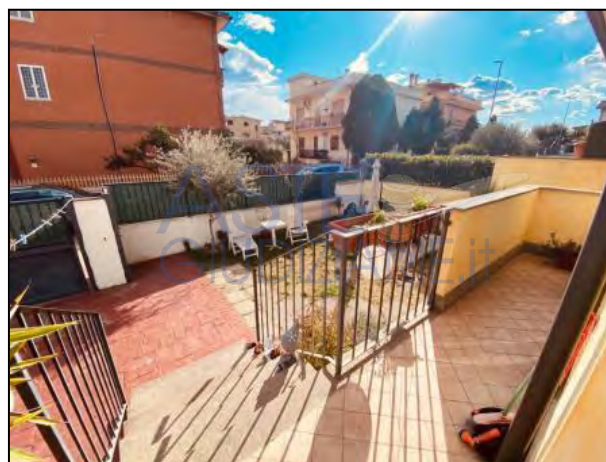
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO VIA VASTOGIRARDI, 16

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 3

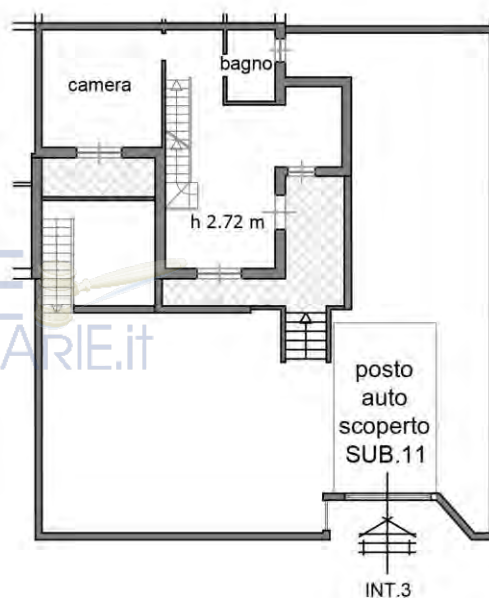
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



VIA VASTOGIRARDI
CIV.16

SCALA 1:200



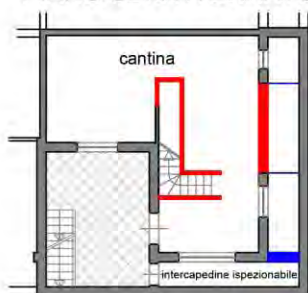
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

APPARTAMENTO VIA VASTOGIRARDI, 16

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 3

 Demolizioni
 Ricostruzioni

PIANO SEMINTERRATO

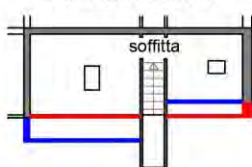


PIANO TERRA



VIA VASTOGIRARDI
CIV.16

PIANO PRIMO



SCALA 1:200



ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

Il villino de quo, di proprietà della ***Omissis***, il primo provenendo da Via Vastogirardi (civico 12), è la porzione angolare dell'edificio B, in planimetria catastale con il numero **interno 4**, cui si giunge percorrendo dal civico n.16 un vialetto di accesso lastricato che giunge all'area giardinata di pertinenza, al posto auto scoperto e alle scale che conducono al balcone/portico e poi alla porta blindata di accesso.

L'accesso pedonale e carrabile è garantito da un cancello automatizzato a battente in materiale metallico.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 23/01/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 4, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente e l'ing. ***Omissis*** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della ***Omissis***.

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- piccolo soggiorno, angolo cottura, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.8), e area giardinata di pertinenza.

Primo piano:

- una camera un bagno.

Piano seminterrato S1:

- open space, bagno, ripostiglio, intercapedine praticabile, area esterna.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, nell'angolo cottura e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

L'impianto di riscaldamento autonomo non è funzionante in quanto manca la caldaia, l'allaccio alla fogna comunale risulta attivo, mentre è assente l'allaccio al gas. L'utilizzatore ha riferito che per la cucina usa la bombola a gas e per riscaldarsi usa una stufa elettrica.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni, a parte evidenti macchie di ammaloramento dell'intonaco al piano seminterrato, nonché macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni di acqua al piano primo.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale** reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.lla 4864 sub.5

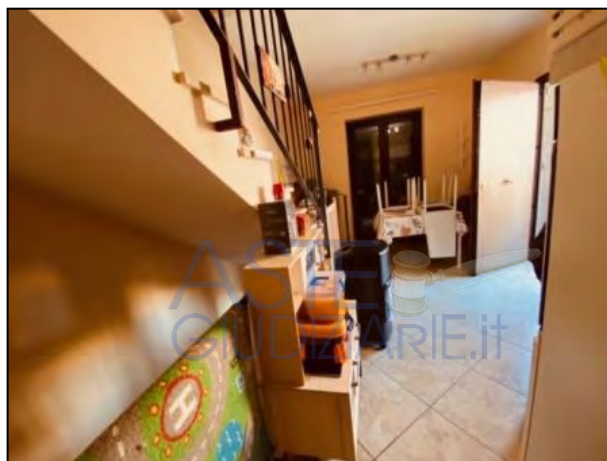
BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.7, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 4 prima descritto.

Il posto auto, da planimetria catastale, si trova in fondo al viale di accesso che diparte dal civico 12 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, dove è posto il cancello pedonale/carrabile di tipo automatizzato.

Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 13,00 mq. non definito graficamente sul suolo.

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.lla 4864 sub.11





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 12

PIANO T - 1°- S1 - INTERNO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO



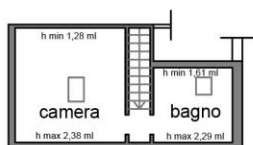
VIA PESCOLANCIANO



PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO



VIA VASTOGIRARDI
CIV.12

SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

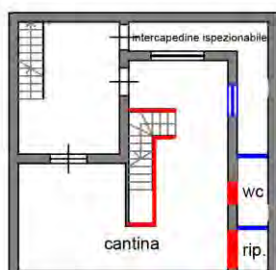
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 12

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 4

■ Demolizioni
■ Ricostruzioni

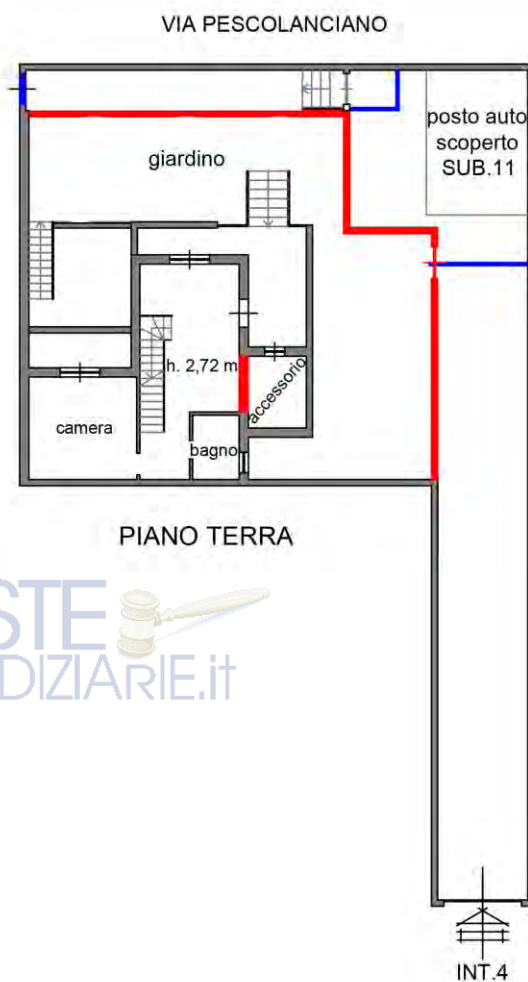
PIANO SEMINTERRATO



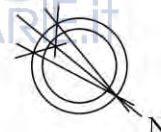
PIANO PRIMO



SCALA 1:200



VIA VASTOGIRARDI
CIV.12



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PESCOLANCIANO N.14/A,
EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO T-1-S1**

Il villino de quo, privo di posto auto, di proprietà della ***Omissis*** è il primo proveniente da Via Pescolanciano (catastalmente Via Vastogirardi snc) è in planimetria catastale identificato con il numero interno **interno 5** si raggiunge percorrendo dal civico n.14/a l'area giardina di pertinenza che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone e alla porta blindata d'ingresso.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 5, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, la Sig.ra ***Omissis*** e suo figlio minore, la signora ha dichiarato di occupare l'immobile con la famiglia come da verbale di sopralluogo allegato.

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- soggiorno, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, portico in parte coperto da una struttura in plexiglas, corte di pertinenza.

Primo piano:

- soffitta.

Piano seminterrato S1:

- due camere, bagno, intercapedine ispezionabile e area esterna.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

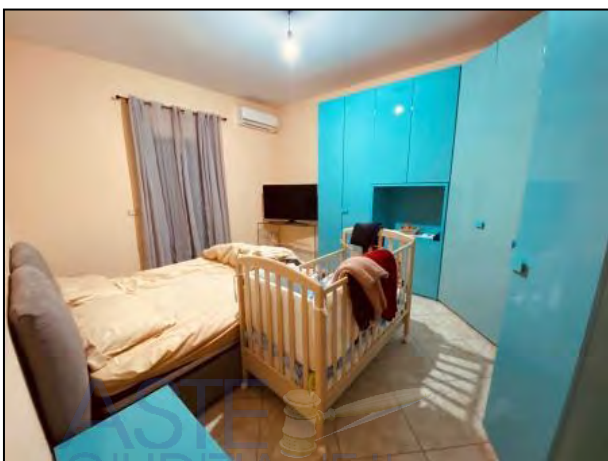
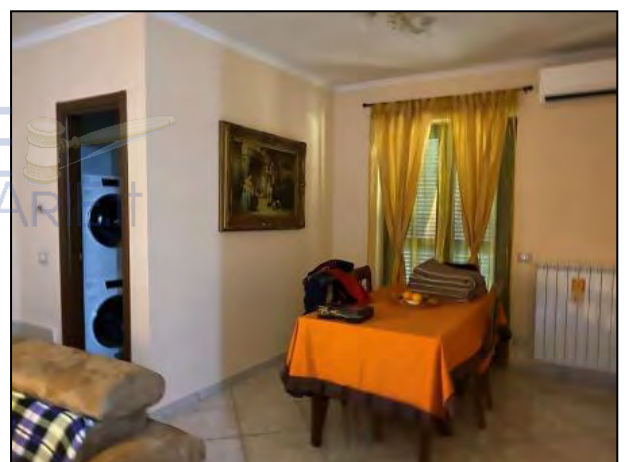
L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

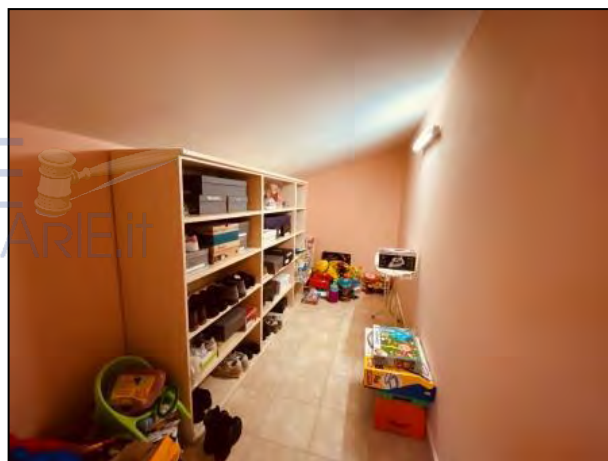
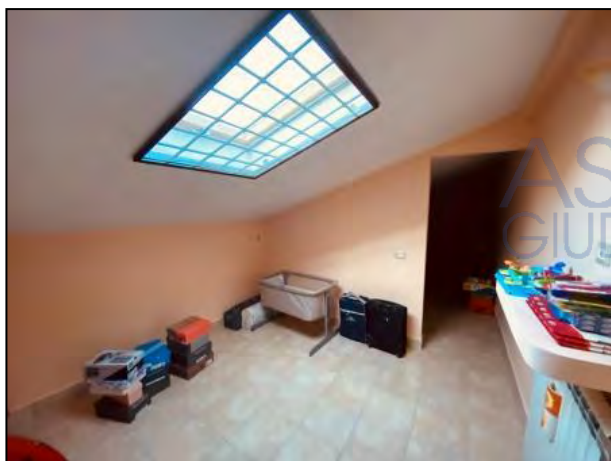
L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale** reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati) come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile è distinto all'NCEU del Comune di Roma al foglio 669, p.lla 4864 sub.6





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

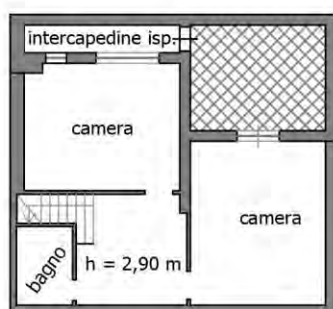
VILLINO VIA PESCOLANCIANO, 14/a

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

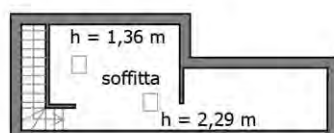
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

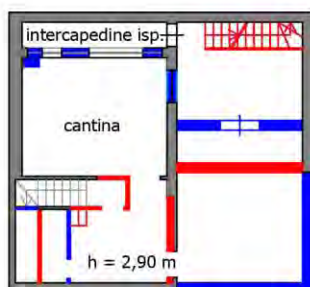
VILLINO VIA PESCOLANCIANO, 14/a
PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

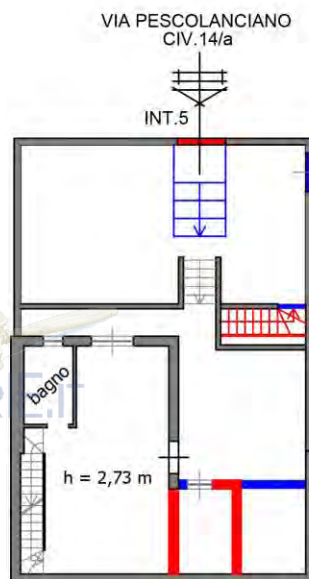
 Demolizioni
 Ricostruzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SCALA 1:200



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

L'interno 1 confina con l'interno 2, l'interno 6 dello stesso complesso immobiliare, Via Vastogirardi, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Il posto auto scoperto confina con la corte esterna di pertinenza dell'interno 1 (sub.2), Via Vastogirardi salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,40 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,72 m	P.T.
Balconi	13,40 mq	28,70 mq	0,25	7,17 mq	0,00 m	P.T.
Corte esclusiva	113,10 mq	135,50 mq	0,10	13,55 mq	0,00 m	P.T.
Locale accessorio	3,90 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,70 m	P.T.
Soffitta	16,25 mq	19,40 mq	0,50	9,70 mq	1,95 m	1
Cantina	35,00 mq	37,50 mq	0,50	18,75 mq	3,00 m	S1
Area esterna	14,40 mq	16,10 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				97,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,20 mq		

Soffitta altezza minima 1,60 ml altezza massima 2,30 ml.

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio VI (ex VIII) nell'estrema periferia est della città, nelle vicinanze del Centro Commerciale "Roma Est"; la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte risalenti agli anni 70' e 80', con altezze variabili, da 2 a 3 piani fuori terra. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una scarsa densità commerciale ed abitativa, insediata nella zona "Fosso San Giuliano", avente:

- discreto sistema viario adiacente Via Polense, situata tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila;
- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigiani.

La rete viaria, lo scarso collegamento dei mezzi pubblici, il discreto collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati), e le vicinanze del centro commerciale, ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto basso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T

Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T
------------------------------	---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	2	6	A7	5	4,5 vani	63,00 mq	790,18 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	8	6	C6	8	16,00 mq	16,00 mq	34,71 €	T	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

PIANO TERRA

Altezza interna: H 2,72 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: tamponatura intonaco civile di colore chiaro.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con persiane in ferro, altri con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

PIANO PRIMO

Altezza media: H 1,95 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi interni: velux in legno.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

PIANO SEMINTERRATO S1

Altezza interna: H 3,00 mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale.

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Si tratta di un posto auto scoperto non delimitato a terra, all'interno della corte di pertinenza dell'interno 1, immediatamente a ridosso del cancello carrabile in corrispondenza del civico 22.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal promissario acquirente Sig. ***Omissis*** e da sua moglie.

Si precisa che il preliminare di compravendita NON è opponibile al creditore procedente, dunque gli immobili si considerano liberi per la procedura.

Il 27 gennaio 2010, registrato presso l'ufficio delle entrate di Frascati al n. 828 s.3 del 10/02/2010, la ***Omissis*** si è impegnata a vendere al Sig. ***Omissis*** che si è impegnato ad acquistare la

porzione angolare di villino esafamiliare in corso di costruzione distinta con il numero interno 1 (sub.2) e posto auto scoperto (sub.8).

Il preliminare di compravendita prevedeva la stipula dell'atto definitivo entro il 31/05/2010.

In seguito il 13 ottobre 2011 è stata redatta integrazione al contratto preliminare nella quale si definiva la proroga consensuale al contratto definitivo tra ***Omissis*** e ***Omissis*** al 31/12/2011, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati al n.5548 s.3 del 20.10.2011.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1982 al 19/06/2008	***Omissis***	Acquisto in virtù di scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorusso Caputi	19/01/1982	8074	1314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	05/02/1982	8546	6465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2008 al 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	19/06/2008	32243	16680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	27/06/2008	80040	45428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	05/05/2009	33682	17645
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/05/2009	63908	34589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il 27 gennaio 2010, registrato presso l'ufficio delle entrate di Frascati al n. 828 s.3 del 10/02/2010, la ***Omissis*** si è impegnata a vendere al Sig. ***Omissis*** che si è impegnato ad acquistare la porzione angolare di villino esafamiliare in corso di costruzione distinta con il numero interno 1 (sub.2) e posto auto scoperto (sub.8).

Il preliminare di compravendita prevedeva la stipula dell'atto definitivo entro il 31/05/2010.

In seguito il 13 ottobre 2011 è stata redatta integrazione al contratto preliminare nella quale si definiva la proroga consensuale al contratto definitivo tra ***Omissis*** e ***Omissis*** al 31/12/2011, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati al n.5548 s.3 del 20.10.2011.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 16/07/2009
Reg. gen. 92891 - Reg. part. 27323
Importo: € 2.000.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 1.000.000,00

Note:

Documenti successivi correlati: - Annotazione n.25444 del 17/11/2009 (erogazione parziale) - Annotazione n.16233 del 20/11/2013 (riduzione di somma) - Annotazione n.16234 del 20/11/2013 (frazionamento in quota) Relativamente agli immobili Fl.669 p.lla 4864 sub. 2 e sub. 8, risulta quota di Capitale di Euro 110.400,00 e quota di Ipoteca di Euro 220.800,00;

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 24/09/2013
Reg. gen. 90943 - Reg. part. 67893
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

– **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2018
Reg. gen. 141616 - Reg. part. 98200
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

A seguito di ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità:

– **Ipoteca legale** del 17/08/2010 Reg.Part. 24753 Reg. Gen. 105290

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

Cancellazione totale con Annotazione n.3606 del 01/03/2017

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma del 19/10/2015
Reg.Part. 17590 Reg. Gen. 105612
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

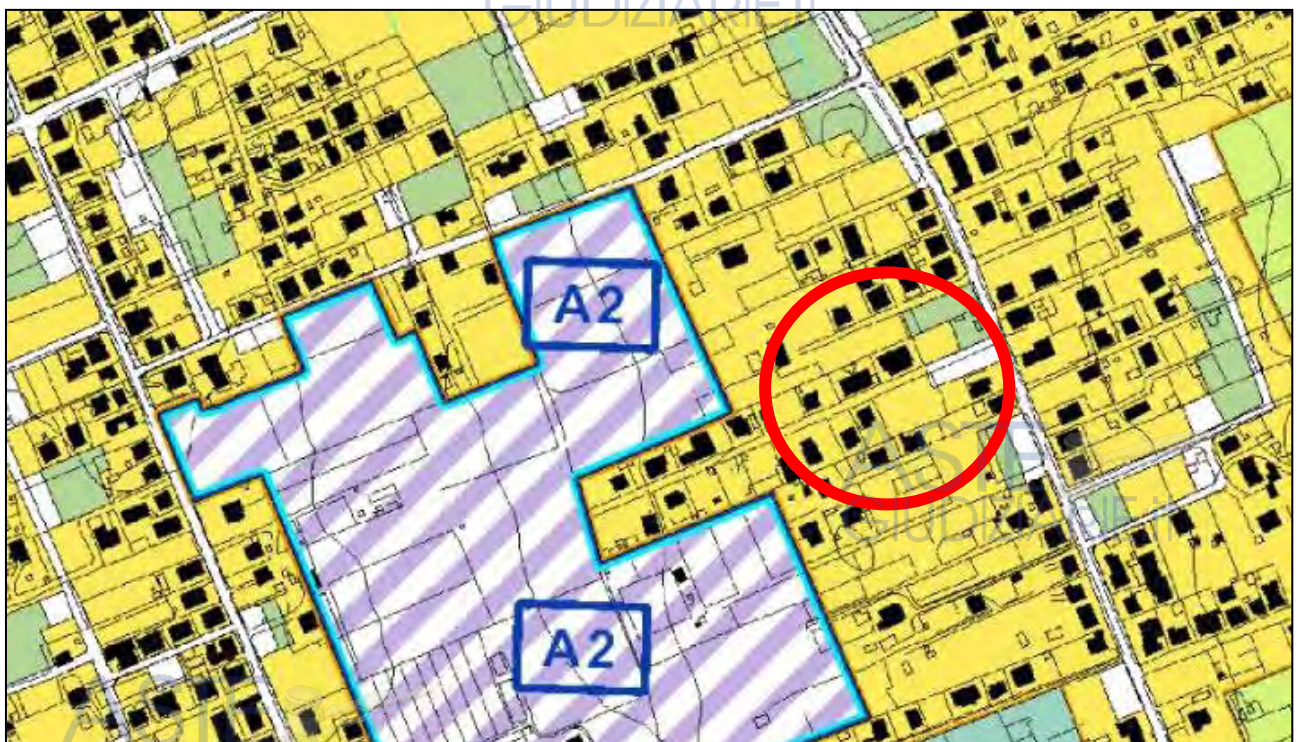
Cancellazione totale con Annotazione n.16194 del 02/11/2016

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. **Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio**



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T

La porzione immobiliare è stata edificata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Roma:

- Permesso di Costruire n.1003 (prot.n.77331) del 19/11/2008 e successivo Permesso di Costruire n.682 (prot.n.63609) del 06/10/2009;
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Dipartimento 9° il 22/02/2010 prot.n.11722 e nuovi tipi prot.n.63038 del 21/10/2010; (non presente nel preliminare dell'edificio B)
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Municipio VIII il 09/12/2011 prot.n.129571;
- C.I.L. presentata al Comune di Roma il 19/06/2012 prot.n.76793;
- S.C.I.A. presentata a Roma Capitale - Municipio VIII il 16/04/2013 prot.n.52112;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.32585 del 13/03/2012 inerente il permesso di Costruire e le D.I.A. sopra indicati;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.58427 del 03/05/2013 inerente la S.C.I.A. sopra indicata.

Il 16/12/2014 prot.n. 196701 la Società venditrice ha presentato a Roma Capitale richiesta di agibilità, corredata dei documenti necessari.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati), in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titoli urbanistico-edilizi, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre all'aumento della superficie abitabile e al cambio di destinazione d'uso.

PIANO TERRA:

- realizzazione della cucina nel locale accessorio con demolizione del muro perimetrale.

PIANO PRIMO:

- realizzazione di una camera e un bagno con conseguente aumento della superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso della soffitta.

PIANO SEMINTERRATO S1:

- realizzazione di un ripostiglio all'interno dell'intercapedine praticabile attraverso la costruzione di due tramezzi e demolizione di parte del muro perimetrale per consentirne l'accesso dall'interno del locale cantina;
- demolizione del tramezzo di compartimentazione della scala interna;

- realizzazione di una finestra nell'intercapedine;
- difformità della scala esterna in materiale metallico.

Le opere sopra descritte, tranne alcune piccole opere interne, sono state realizzate senza titolo e non sono sanabili; pertanto dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei luoghi.

I costi presunti per le demolizioni/ripristini, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima. Detti costi, considerati i prezzi informativi dell'edilizia come da prezzario DEI per le ristrutturazioni di opere edili, possono essere quantificati a corpo in € 10.000,00 compresi i costi per direzione lavori e presentazione dei permessi edilizi (SCIA in sanatoria per piccole opere interne) da affidare ad un tecnico professionista abilitato.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per mancanza della documentazione necessaria.

Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

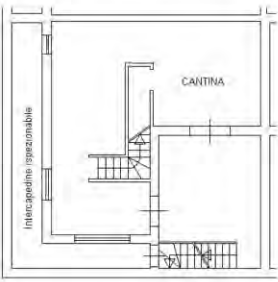
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.22, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 22, EDIFICIO B, PIANO T


Gli immobili non sono ricompresi in condominio.

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0478954 del 02/05/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Vastogirardi	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 2	compilata da: Caputo Sergio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma
Scheda n. 1 Scala 1:200	civ. SNC N. 23753	

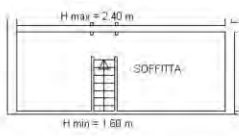
EDIFICIO 2
INT.1
CIVILE ABITAZIONE
SCALA 1:200



H = 300 cm
PIANO SEMINTERATO

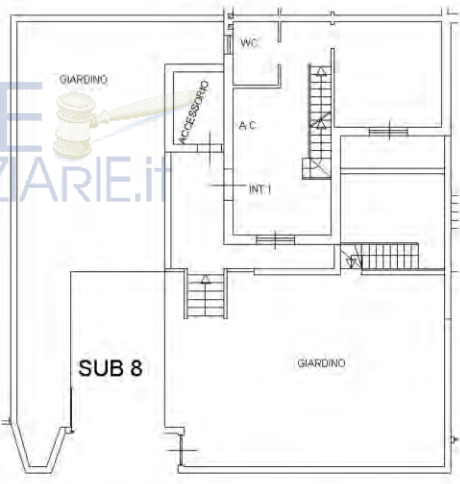


SUB 7



PIANO PRIMO

SUB 7



H = 275 cm
PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti


Data: 22/01/2020 - n. T109837 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 669 - Particella: 4864 - Subalterno: 2 >
VIA VASTOGIRARDI SNC piano: S1-T-1 interno: 1 edificio: B;

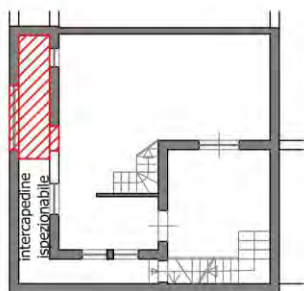
PLANIMETRIA OPERE ABUSIVE NON SANABILI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 22
PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 1

 Opere abusive non sanabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

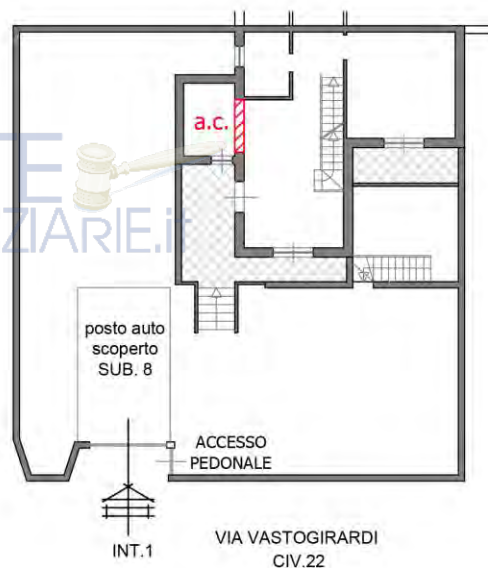
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI SNC, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

L'interno 2 confina con gli interni 1, 3, 5 dello stesso complesso immobiliare, Via Vastogirardi, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il posto auto scoperto confina con la corte esterna di pertinenza dell'interno 2 (sub.3), Via Vastogirardi salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,50 mq	36,80 mq	1,00	36,80 mq	2,75 m	P.T.
Balcone	24,45 mq	26,50 mq	0,25	6,63 mq	0,00 m	P.T.
Corte esclusiva	44,20 mq	46,50 mq	0,10	4,65 mq	0,00 m	P.T.
Locale accessorio	4,30 mq	5,75 mq	0,50	2,88 mq	2,70 m	P.T.
Soffitta	15,00 mq	20,10 mq	0,50	10,05 mq	1,86 m	1
Cantina	28,30 mq	33,80 mq	0,50	16,90 mq	2,92 m	S1
Area esterna	16,15 mq	18,50 mq	0,20	3,70 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,61 mq		

Soffitta altezza minima 1,34 massima 2,33 m

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio VI (ex VIII) nell'estrema periferia est della città, nelle vicinanze del Centro Commerciale "Roma Est"; la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte risalenti agli anni 70' e 80', con altezze variabili, da 2 a 3 piani fuori terra. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una scarsa densità commerciale ed abitativa, insediata nella zona "Fosso San Giuliano", avente:

- discreto sistema viario adiacente Via Polense, situata tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila;
- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigiani.

La rete viaria, lo scarso collegamento dei mezzi pubblici, il discreto collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati), e le vicinanze del centro commerciale, ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto medio basso.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 351,19 Piano S1-T-1
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20 EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	3	6	A7	5	3 vani	56,00 mq	526,79 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	9	6	C6	8	16,00 mq	16,00 mq	34,71 €	T	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

PIANO TERRA

Altezza interna: H 2,75mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: tamponatura intonaco civile di colore chiaro.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con persiane in ferro, altri con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

PIANO PRIMO

Altezza media: H 1,86 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi interni: velux in legno.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

PIANO SEMINTERRATO S1

Altezza interna utile: H 2,92 mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Si tratta di un posto auto scoperto non delimitato a terra, all'interno della corte di pertinenza dell'interno 2, immediatamente a ridosso del cancello carrabile in corrispondenza del civico 20.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

L'immobile risulta occupato dal promissario acquirente Sig. ***Omissis*** e dalla sua famiglia.

Si precisa che il preliminare di compravendita NON è opponibile al creditore procedente, dunque gli immobili si considerano liberi per la procedura.

Il 12 giugno 2009, registrato presso l'ufficio delle entrate di Frascati il 05/03/2010 al n. 1342, la ***Omissis*** si è impegnata a vendere al Sig. ***Omissis*** che si è impegnato ad acquistare la porzione di villino esafamiliare in corso di costruzione distinta con il numero interno 2 (sub.3) e posto auto scoperto (sub.9).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI SNC, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1982 al 19/06/2008	***Omissis***	Acquisto in virtù di scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorusso Caputi	19/01/1982	8074	1314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma1	05/02/1982	8546	6465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2008 al 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	19/06/2008	32243	16680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma1	27/06/2008	80040	45428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	05/05/2009	33682	17645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/05/2009	63908	34589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il 12 giugno 2009, registrato presso l'ufficio delle entrate di Frascati il 05/03/2010 al n. 1342, la ***Omissis*** si è impegnata a vendere al Sig***Omissis*** che si è impegnato ad acquistare la porzione di villino esafamiliare in corso di costruzione distinta con il numero interno 2 (sub.3) e posto auto scoperto (sub.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 16/07/2009
Reg. gen. 92891 - Reg. part. 27323
Importo: € 2.000.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 1.000.000,00

Note:

A margine della suddetta ipoteca risulta **annotamento di frazionamento** del 20/11/2013 nn.113182/16234 dal quale: - relativamente agli immobili Fl.669 p.lla 4864 sub. 3 e sub. 9, risulta quota di Capitale di Euro 107.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 214.000,00.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 24/09/2013
Reg. gen. 90944 - Reg. part. 67894
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis*** .
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2018
Reg. gen. 141616 - Reg. part. 98200
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***

Note:

A seguito di ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità:

- **Ipoteca legale** del 17/08/2010 Reg.Part. 24753 Reg. Gen. 105290
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Cancellazione totale con Annotazione n.3606 del 01/03/2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma del 19/10/2015

Reg.Part. 17590 Reg. Gen. 105612
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Cancellazione totale con Annotazione n.16194 del 02/11/2016

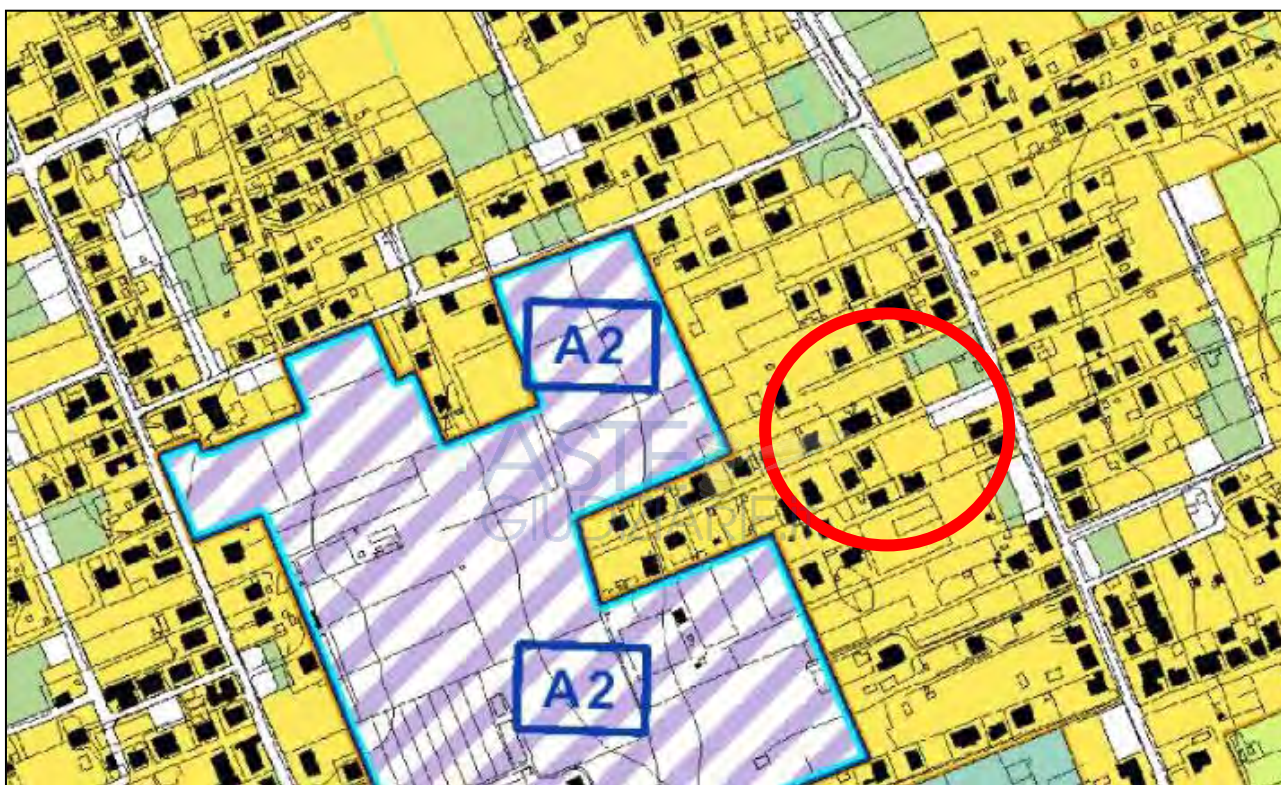


NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

1. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

2. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
3. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
4. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
5. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
6. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
7. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

La porzione immobiliare è stata edificata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Roma:

- Permesso di Costruire n.1003 (prot.n.77331) del 19/11/2008 e successivo Permesso di Costruire in voltura n.682 (prot.n.63609) del 06/10/2009;
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Dipartimento 9° il 22/02/2010 prot.n.11722 e nuovi tipi prot.n.63038 del 21/10/2010; (non presente nel preliminare dell'edificio B)
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Municipio VIII il 09/12/2011 prot.n.129571;
- C.I.L. presentata al Comune di Roma il 19/06/2012 prot.n.76793;
- S.C.I.A. presentata a Roma Capitale - Municipio VIII il 16/04/2013 prot.n.52112;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.32585 del 13/03/2012 inerente il permesso di Costruire e le D.I.A. sopra indicati;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.58427 del 03/05/2013 inerente la S.C.I.A. sopra indicata.

Il 16/12/2014 prot.n.196701 la Società venditrice ha presentato a Roma Capitale richiesta di agibilità, corredata dei documenti necessari.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titoli urbanistico-edilizi, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre all'aumento della superficie abitabile e cambio di destinazione d'uso.

PIANO TERRA:

- realizzazione della cucina nel locale accessorio con relativo ampliamento della stessa;
- realizzazione camino;
- realizzazione copertura portico in calcestruzzo e legno;
- realizzazione di opere in cartongesso.

PIANO PRIMO:

- realizzazione di una camera, una cabina armadio e un bagno con conseguente aumento della superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso della soffitta.

PIANO SEMINTERRATO S1:

- realizzazione di una camera, un bagno e due ripostigli con conseguente cambio di destinazione d'uso della cantina, ad oggi adibita ad uso residenziale.

- realizzazione di una camera ricavata attraverso l'appropriazione del locale di comune servizio definito dal progetto "vasche di accumulo" con conseguente ampliamento della superficie abitabile;
- demolizione del tramezzo di compartimentazione della scala interna;
- difformità della scala rispetto alla planimetria catastale;
- tamponatura esterna della porta della cantina.



Le opere sopra descritte, tranne alcune piccole opere interne, sono state realizzate senza titolo e non sono sanabili; pertanto dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei luoghi. I costi presunti per le demolizioni/ripristini, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima. Detti costi, considerati i prezzi informativi dell'edilizia come da prezziario DEI per le ristrutturazioni di opere edili, possono essere quantificati a corpo in € 18.000,00 compresi i costi per direzione lavori e presentazione dei permessi edilizi (SCIA in sanatoria per piccole opere interne) da affidare ad un tecnico professionista abilitato.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per mancanza della documentazione necessaria.

Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 20, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI 20, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1



Gli immobili non sono ricompresi in condominio.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0478954 del 02/05/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Vastogirardi	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 3	civ. SNC Compilata da: Caputo Sergio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 23753

Scheda n. 1 Scala 1:200

EDIFICIO 2
 INT.2
 CIVILE ABITAZIONE
 SCALA 1:200

SUB 6

H = 300 cm
PIANO SEMINTERRATO

SUB 6

H = 275 cm
PIANO TERRA

SUB 6

H max = 2.40 m
H min = 1.60 m
PIANO PRIMO

VIA VASTOGIRARDI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 669 - Particella: 4864 - Subalterno: 3 >
 VIA VASTOGIRARDI SNC piano: S1-T-1 interno: 2 edificio: B;


Ultima planimetria in atti

Data: 22/01/2020 - n. T109838 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

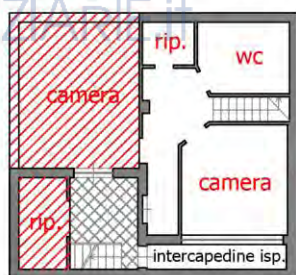
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA OPERE ABUSIVE NON SANABILI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 20
PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 2

 Opere abusive non sanabili

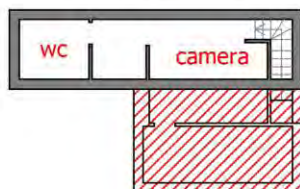
PIANO SEMINTERRATO



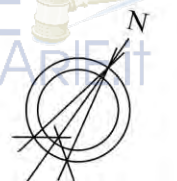
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SCALA 1:200



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

L'interno 3 confina con l'interno 2, l'interno 4 dello stesso complesso immobiliare, Via Vastogirardi, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Il posto auto scoperto confina con la corte esterna di pertinenza dell'interno 3 (sub.4) e Via Vastogirardi salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,40 mq	45,40 mq	1,00	45,40 mq	2,72 m	P.T.
Balconi	13,27 mq	15,80 mq	0,25	3,95 mq	0,00 m	P.T.
Corte esclusiva	101,00 mq	121,00 mq	0,10	12,10 mq	0,00 m	P.T.
Locale accessorio	3,90 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,70 m	P.T.
Soffitta	16,30 mq	18,90 mq	0,50	9,45 mq	1,81 m	1
Cantina	34,90 mq	38,50 mq	0,50	19,25 mq	2,57 m	S1
Area esterna	14,40 mq	15,90 mq	0,20	3,18 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				96,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,33 mq		

Soffitta altezza minima 1,28 m altezza massima 2,34 m.

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio VI (ex VIII) nell'estrema periferia est della città, nelle vicinanze del Centro Commerciale "Roma Est"; la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte risalenti agli anni 70' e 80', con altezze variabili, da 2 a 3 piani fuori terra. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una scarsa densità commerciale ed abitativa, insediata nella zona "Fosso San Giuliano", avente:

- discreto sistema viario adiacente Via Polense, situata tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila;
- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigiani.

La rete viaria, lo scarso collegamento dei mezzi pubblici, il discreto collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati), e le vicinanze del centro commerciale, ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto medio basso.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 22/02/2013 al 16/12/2014	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 16/12/2014 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 15/12/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 74, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 15/12/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 6864, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16,00 mq Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 34,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	6864	4	6	A7	5	4,5 vani	63,00 mq	790,18 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	10	6	C6	8	16,00 mq	16,00 mq	34,71 €	T	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

PIANO TERRA

Altezza interna: H 2,72 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: tamponatura intonaco civile di colore chiaro.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con persiane in ferro, altri con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

PIANO PRIMO

Altezza media: H 1,81 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi interni: velux in legno.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

PIANO SEMINTERRATO S1

Altezza interna utile: H 2,57 mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita dalla caldaia).

Impianto termico: riscaldamento autonomo, radiatori in alluminio.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Si tratta di un posto auto scoperto non delimitato a terra, all'interno della corte di pertinenza dell'interno 3, immediatamente a ridosso del cancello carrabile in corrispondenza del civico 16 di Via Vastogirardi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal promissario acquirente Sig. ***Omissis*** e dalla sua famiglia.

Si precisa che il preliminare di compravendita NON è opponibile al creditore procedente, dunque gli immobili si considerano liberi per la procedura.

Si precisa che il 29/05/2017 ***Omissis*** si impegnava a vendere al Sig. ***Omissis*** la porzione di villa esafamiliare disposta su tre livelli, distinta con il numero interno 3 e posto auto scoperto individuato dal subalterno 10 situato al piano terra.

Tale preliminare di compravendita, non registrato, prevedeva la stipula dell'atto definitivo il 15/10/2017.

La ***Omissis*** si obbligava ad intervenire in qualità di terza datrice di ipoteca ovvero, nel caso di mutuo e compravendita contestuali, avrebbe accettato che il prezzo le fosse pagato direttamente dalla banca non al momento della stipula dell'atto di compravendita, ma dopo il consolidamento dell'ipoteca iscritta a garanzia di mutuo.

La ***** si dichiarava inoltre libera da pesi, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca volontaria del 16 luglio 2009 al n.27323 di formalità a favore della ***Omissis*** annotata di frazionamento con nota del 20/11/2013 al n.16234 di formalità.
- dell'ipoteca volontaria del 11 febbraio 2015 al n.1833 di formalità a favore della società ***Omissis*** a garanzia del pagamento di n.5 effetti cambiari.

Contestualmente al preliminare di vendita veniva redatto il verbale di consegna immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1982 al 19/06/2008	***Omissis***	Acquisto in virtù di scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Lorusso Caputi	19/01/1982	8074	1314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	05/02/1982	8546	6465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2008 al 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	19/06/2008	32243	16680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	27/06/2008	80040	45428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	05/05/2009	33682	17645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/05/2009	63908	34589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che il 29/05/2017 ***Omissis*** si impegnava a vendere al Sig. ***Omissis*** la porzione di villa esafamiliare disposta su tre livelli, distinta con il numero interno 3 e posto auto scoperto individuato dal subalterno 10 situato al piano terra.

Tale preliminare di compravendita, non registrato, prevedeva la stipula dell'atto definitivo il 15/10/2017.

La ***Omissis*** si obbligava ad intervenire in qualità di terza datrice di ipoteca ovvero, nel caso di mutuo e compravendita contestuali, avrebbe accettato che il prezzo le fosse pagato direttamente dalla banca non al momento della stipula dell'atto di compravendita, ma dopo il consolidamento dell'ipoteca iscritta a garanzia di mutuo.

La ***** ***** si dichiarava inoltre libera da pesi, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca volontaria del 16 luglio 2009 al n.27323 di formalità a favore della ***Omissis*** annotata di frazionamento con nota del 20/11/2013 al n.16234 di formalità.
- dell'ipoteca volontaria del 11 febbraio 2015 al n.1833 di formalità a favore della società ***Omissis*** a garanzia del pagamento di n.5 effetti cambiari.

Contestualmente al preliminare di vendita veniva redatto il verbale di consegna immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 16/07/2009
Reg. gen. 92891 - Reg. part. 27323
Importo: € 2.000.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Capitale: € 1.000.000,00

Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione n.25444 del 17/11/2009 (erogazione parziale) - Annotazione n.16233 del 20/11/2013 (riduzione di somma) - Annotazione n.16234 del 20/11/2013 (frazionamento in quota)
Relativamente agli immobili Fl.669 p.lla 4864 sub. 4 (villino interno 3) e sub. 10 (posto auto), risulta quota di Capitale di Euro 110.400,00 e quota di Ipoteca di Euro 220.800,00.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio
Iscritto a Roma 1 il 11/02/2015
Reg. gen. 13198 - Reg. part. 1833
Importo: € 25.870,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Rogante: notaio CIPRARI MARIA CRISTINA
Data: 03/02/2015
N° repertorio: 18061
N° raccolta: 8836

Note:

Nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio CIPRARI MARIA CRISTINA del 03/02/2015, rep.18061/8836; **che non include il posto auto sub.10.**

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2018
Reg. gen. 141616 - Reg. part. 98200
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***



Note:

A seguito di ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità:

- Ipoteca legale del 17/08/2010 Reg.Part. 24753 Reg. Gen. 105290
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Cancellazione totale con Annotazione n.3606 del 01/03/2017
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma del 19/10/2015
Reg.Part. 17590 Reg. Gen. 105612
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Cancellazione totale con Annotazione n.16194 del 02/11/2016



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelveverde-Osa-S.Eligio



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

1. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
2. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed

economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

3. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
4. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
5. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
6. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
7. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T

La porzione immobiliare è stata edificata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Roma:

- Permesso di Costruire n.1003 (prot.n.77331) del 19/11/2008 e successivo Permesso di Costruire in voltura n.682 (prot.n.63609) del 06/10/2009;
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Dipartimento 9° il 22/02/2010 prot.n.11722 e nuovi tipi prot.n.63038 del 21/10/2010; (non presente nel preliminare dell'edificio B)

- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Municipio VIII il 09/12/2011 prot.n.129571;
- C.I.L. presentata al Comune di Roma il 19/06/2012 prot.n.76793;
- S.C.I.A. presentata a Roma Capitale - Municipio VIII il 16/04/2013 prot.n.52112;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.32585 del 13/03/2012 inerente il permesso di Costruire e le D.I.A. sopra indicati;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.58427 del 03/05/2013 inerente la S.C.I.A. sopra indicata.

Il 16/12/2014 prot.n. 196701 la Società venditrice ha presentato a Roma Capitale richiesta di agibilità, corredata dei documenti necessari.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati), in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titoli urbanistico-edilizi, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni:

PIANO TERRA:

- demolizione del muro perimetrale e annessione del locale accessorio con copertura in legno, alla superficie residenziale;

PIANO PRIMO:

- realizzazione di una camera e un bagno con conseguente aumento della superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso della soffitta.

PIANO SEMINTERRATO S1:

- realizzazione della cucina e del soggiorno con conseguente aumento della superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso della cantina;
- demolizione del tramezzo di compartimentazione della scala interna;
- difformità della scala alla quale mancano alcuni gradini presenti invece in planimetria catastale e nell'ultimo titolo assentito;
- demolizione dell'intercapedine con conseguente annessione alla superficie del soggiorno;
- realizzazione di due finestre nell'intercapedine trasformata in soggiorno;
- realizzazione di un tramezzo nell'intercapedine praticabile.

Le opere sopra descritte, tranne alcune piccole opere interne, sono state realizzate senza titolo e non sono sanabili; pertanto dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei luoghi. I costi presunti per le demolizioni/ripristini, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima. Detti costi, considerati i prezzi informativi dell'edilizia come da prezziario DEI per le ristrutturazioni di opere edili, possono essere quantificati a corpo in € 15.000,00 compresi i costi per direzione lavori e presentazione dei permessi edilizi (SCIA in sanatoria per piccole opere interne) da affidare ad un tecnico professionista abilitato.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per mancanza della documentazione necessaria.

Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.16, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T-1-S1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI, 16, EDIFICIO B, PIANO T


Gli immobili non sono ricompresi in condominio.




<p style="text-align: center;">Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. RM0842174 del 16/12/2014</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma</p> <p>Via Vastogirardi</p> <p style="text-align: right;">civ. SNC</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 4 </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Compilata da: Caputo Sergio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma </td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">N. 23753</p>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 4	Compilata da: Caputo Sergio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 4	Compilata da: Caputo Sergio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma		


Scheda n. 1 Scala 1:200

EDIFICIO 2
INT.3
CIVILE ABITAZIONE
SCALA 1:200



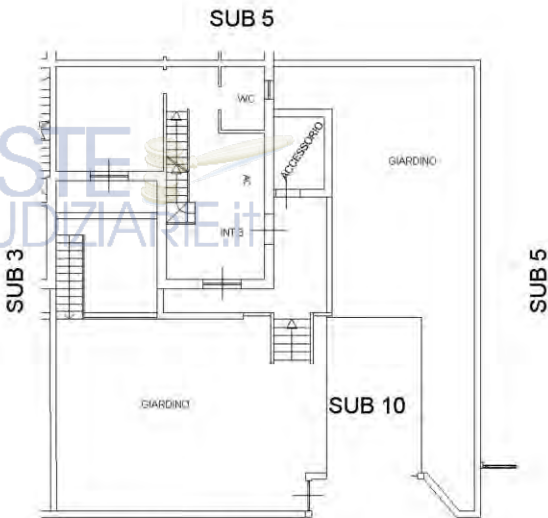


SUB 5



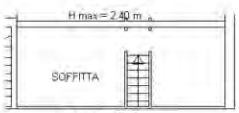
H = 300 cm
PIANO SEMINTERRATO

SUB 5



H = 275 cm
PIANO TERRA

SUB 5



H max = 2.40 m
H min = 1.60 m
PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti


Data: 22/01/2020 - n. T109839 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

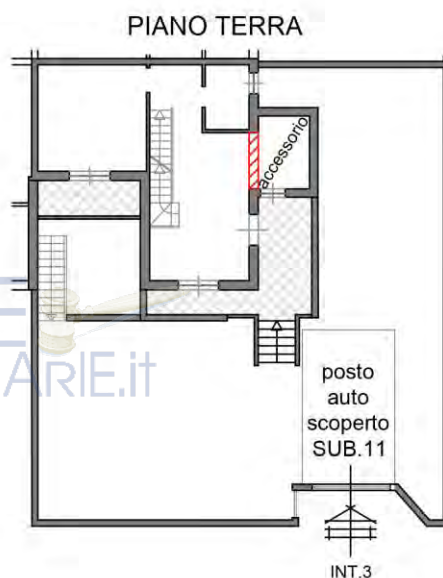
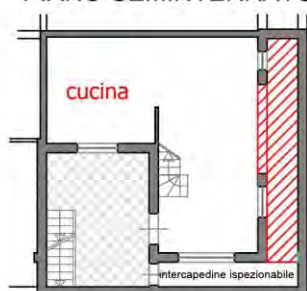
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 669 - Particella: 4864 - Subalterno: 4 >
 VIA VASTOGIRARDI SNC piano: S1-T-1 interno: 3 edificio: B;

PLANIMETRIA OPERE ABUSIVE NON SANABILI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 20
PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 3

 Opere abusive non sanabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VIA VASTOGIRARDI
CIV.16



SCALA 1:200



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B,

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - VILLETТА UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

L'interno 4 confina con l'interno 3 e l'interno 5 dello stesso complesso immobiliare, distacchi su Via Vastogirardi e Via Pescolanciano, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Il posto auto scoperto confina con la corte esterna di pertinenza dell'interno 4 (sub.5), con il muretto di cinta che perimetra il complesso immobiliare di cui il bene è parte e con Via Pescolanciano, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,90 mq	40,50 mq	1,00	40,50 mq	2,72 m	P.T.
Balconi	14,20 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	P.T.
Corte esclusiva	168,00 mq	181,50 mq	0,10	18,15 mq	0,00 m	P.T.
Locale accessorio	4,38 mq	6,50 mq	0,50	3,25 mq	2,70 m	P.T.
Soffitta	17,30 mq	20,90 mq	0,50	10,45 mq	1,78 m	1
Cantina	34,25 mq	36,50 mq	0,50	18,25 mq	2,56 m	S1
Area esterna	14,00 mq	15,70 mq	0,20	3,14 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				97,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,87 mq		

Soffitta altezza minima 1,28 ml altezza massima 2,29 ml.

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio VI (ex VIII) nell'estrema periferia est della città, nelle vicinanze del Centro Commerciale "Roma Est"; la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte risalenti agli anni 70' e 80', con altezze variabili, da 2 a 3 piani fuori terra. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una scarsa densità commerciale ed abitativa, insediata nella zona "Fosso San Giuliano", avente:

- discreto sistema viario adiacente Via Polense, situata tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila;
- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigiani.

La rete viaria, lo scarso collegamento dei mezzi pubblici, il discreto collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati), e le vicinanze del centro commerciale, ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto medio basso.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,60 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli a reali.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13,00 mq Rendita € 28,20 Piano T
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13,00 Rendita € 28,20 Piano T

Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13,00 mq Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 28,20 Piano T
------------------------------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli a reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	5	6	A7	5	4,5 vani	63,00 mq	790,18 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4864	11	6	C6	8	13,00 mq	13,00 mq	28,20 €	T	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

PIANO TERRA

Altezza interna: H 2,72 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: tamponatura intonaco civile di colore chiaro.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con persiane in ferro, altri con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita da boiler elettrico).

Impianto termico: assente.

PIANO PRIMO

Altezza media: H 1,78 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi interni: velux in legno.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita da boiler elettrico).

Impianto termico: assente.

PIANO SEMINTERRATO S1

Altezza interna utile: H 2,56 mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale (acqua calda sanitaria garantita da boiler elettrico).

Impianto termico: assente.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Si tratta di un posto auto scoperto, all'interno dell'area giardinata dell'interno 4.

Allo stato dei luoghi, il posto auto non è identificabile, in quanto facente parte della corte esterna di pertinenza dell'interno 4. Nel vialetto d'accesso è stato costruito un muretto basso che delimita la parte lastricata da quella lasciata a verde, che in realtà da planimetria catastale rappresenta proprio il sub 11.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal promissario acquirente Sig. ***Omissis*** e dalla sua famiglia.

Si precisa che il preliminare di compravendita NON è opponibile al creditore procedente, dunque gli immobili si considerano liberi per la procedura.

Il 26/07/2016 rep.45280, trascritto a Roma 1 il 01/08/2016 al n.63185 di formalità la ***Omissis*** si è impegnata a vendere al Sig. ***Omissis*** che si è impegnato ad acquistare la porzione angolare di villa esafamiliare distinta con il numero interno 4 e posto auto scoperto (sub.11).

Il preliminare prevedeva quale termine per la stipula dell'atto definitivo il 31/01/2017 nonchè l'obbligo della società promittente venditrice di ottenere la cancellazione di iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili promessi in vendita e precisamente:

- ipoteca iscritta a Roma 1 il 16/07/2009 al n.27323 di formalità a ***Omissis***;
- ipoteca legale iscritta a Roma 1 il 17/08/2010 al n.24753 di formalità a favore di ***Omissis***;
- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 il 19/10/2015 al n.17590 di formalità a favore della ***Omissis***

La parte promittente venditrice ha concesso al Sig. ***Omissis*** il possesso delle porzioni immobiliari promesse in vendita dal 26/07/2016, contestualmente alla stipula del contratto preliminare di compravendita.

In seguito il 17 luglio 2019 (rep.46015 racc.9459) è stata redatta la proroga consensuale di contratto preliminare di compravendita tra ***Omissis*** e ***Omissis*** registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma1 il 22/07/2019 al n.21070 serie 1T.

La ***Omissis*** pur avendo provveduto ad ottenere alla cancellazione dell'ipoteca legale del 17/08/2010 al n.24753 di formalità e dell'ipoteca giudiziale del 19/10/2015 al n.17590, non ha ancora adempiuto all'obbligazione, assunta in sede di contratto preliminare, di provvedere, prima dell'atto definitivo di compravendita, alla cancellazione dell'ipoteca del del 16 luglio 2009 al n.27323 di formalità.

Pur essendo scaduto il termine fissato dal contratto preliminare (31/01/2017), sia la parte promittente venditrice che la parte promissaria acquirente, si sono dichiarate ancora intenzionate ad addivenire alla stipula del contratto definitivo di vendita; inoltre il saldo del prezzo alla parte promittente venditrice, dovrà essere versato dal promissario acquirente al momento dell'atto definitivo di compravendita da stipularsi entro il 31/03/2020, termine non essenziale.

Le parti convengono che il termine essenziale sia il 31/12/2020, data in cui la ***Omissis*** dovrà eseguire la formalità di cancellazione dell'ipoteca del 16 luglio 2009 al n.27323 di formalità tutt'ora gravante sugli immobili promessi in vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1982 al 19/06/2008	***Omissis***	Acquisto in virtù di scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorusso Caputi	19/01/1982	8074	1314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	05/02/1982	8546	6465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2008 al 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	19/06/2008	32243	16680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	27/06/2008	80040	45428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	05/05/2009	33682	17645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma1	19/05/2009	63908	34589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il 26/07/2016 rep.45280, trascritto a Roma 1 il 01/08/2016 al n.63185 di formalità la ***Omissis*** si è impegnata a vendere al Sig. ***Omissis*** che si è impegnato ad acquistare la porzione angolare di villa esafamiliare distinta con il numero interno 4 e posto auto scoperto (sub.11). Il preliminare prevedeva quale termine per la stipula dell'atto definitivo il 31/01/2017 nonchè l'obbligo della società promittente venditrice di ottenere la cancellazione di iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili promessi in vendita e precisamente:

- ipoteca iscritta a Roma 1 il 16/07/2009 al n.27323 di formalità a favore della ***Omissis*** :
- ipoteca legale iscritta a Roma 1 il 17/08/2010 al n.24753 di formalità a favore di ***Omissis***,
- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 il 19/10/2015 al n.17590 di formalità a favore della ***Omissis***
La parte promittente venditrice ha concesso al Sig. ***Omissis*** il possesso delle porzioni immobiliari promesse in vendita dal 26/07/2016, contestualmente alla stipula del contratto preliminare di compravendita.

In seguito il 17 luglio 2019 (rep.46015 racc.9459) è stata redatta la proroga consensuale di contratto preliminare di compravendita tra ***Omissis*** e ***Omissis*** registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma1 il 22/07/2019 al n.21070 serie 1T.

La ***Omissis*** pur avendo provveduto ad ottenere alla cancellazione dell'ipoteca legale del 17/08/2010 al n.24753 di formalità e dell'ipoteca giudiziale del 19/10/2015 al n.17590, non ha ancora adempiuto all'obbligazione, assunta in sede di contratto preliminare, di provvedere, prima dell'atto definitivo di compravendita, alla cancellazione dell'ipoteca del del 16 luglio 2009 al n.27323 di formalità.

Pur essendo scaduto il termine fissato dal contratto preliminare (31/01/2017), sia la parte promittente venditrice che la parte promissaria acquirente, si sono dichiarate ancora intenzionate ad addivenire alla stipula del contratto definitivo di vendita; inoltre il saldo del prezzo alla parte promittente venditrice, dovrà essere versato dal promissario acquirente al momento dell'atto definitivo di compravendita da stipularsi entro il 31/03/2020, termine non essenziale.

Le parti convengono che il termine essenziale sia il 31/12/2020, data in cui la ***Omissis*** dovrà eseguire la formalità di cancellazione dell'ipoteca del 16 luglio 2009 al n.27323 di formalità tutt'ora gravante sugli immobili promessi in vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 16/07/2009
Reg. gen. 92891 - Reg. part. 27323
Importo: € 2.000.000,00
A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***
Capitale: € 1.000.000,00

Note:

Documenti successivi correlati: - Annotazione n.25444 del 17/11/2009 (erogazione parziale) - Annotazione n.16233 del 20/11/2013 (riduzione di somma) - Annotazione n.16234 del 20/11/2013 (frazionamento in quota) Relativamente agli immobili Fl.669 p.la 4864 sub. 5 e sub. 11, risulta quota di Capitale di Euro 110.400,00 e quota di Ipoteca di Euro 220.800,00.

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 01/08/2016
Reg. gen. 91642 - Reg. part. 63185
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Note: sub.5 e sub.11
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2018
Reg. gen. 141616 - Reg. part. 98200
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
- A seguito di ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità:
 - Ipoteca legale del 17/08/2010 Reg.Part. 24753 Reg. Gen. 105290
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Cancellazione totale con Annotazione n.3606 del 01/03/2017
 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma del 19/10/2015
Reg.Part. 17590 Reg. Gen. 105612
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Cancellazione totale con Annotazione n.16194 del 02/11/2016

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelveverde-Osa-S.Eligio



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

1. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
2. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento

dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

3. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
4. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
5. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
6. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
7. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

La porzione immobiliare è stata edificata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Roma:

- Permesso di Costruire n.1003 (prot.n.77331) del 19/11/2008 e successivo Permesso di Costruire in voltura n.682 (prot.n.63609) del 06/10/2009;

- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Dipartimento 9° il 22/02/2010 prot.n.11722 e nuovi tipi prot.n.63038 del 21/10/2010; (non presente nel preliminare dell'edificio B)
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Municipio VIII il 09/12/2011 prot.n.129571;
- C.I.L. presentata al Comune di Roma il 19/06/2012 prot.n.76793;
- S.C.I.A. presentata a Roma Capitale - Municipio VIII il 16/04/2013 prot.n.52112;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.32585 del 13/03/2012 inerente il permesso di Costruire e le D.I.A. sopra indicati;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.58427 del 03/05/2013 inerente la S.C.I.A. sopra indicata.

Il 16/12/2014 prot.n. 196701 la Società venditrice ha presentato a Roma Capitale richiesta di agibilità, corredata dei documenti necessari.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, **nè all'ultimo titolo assentito** (vedi allegati), in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titoli urbanistico-edilizi, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni:

PIANO TERRA:

- demolizione del muro perimetrale del locale accessorio con copertura in legno e realizzazione della cucina con conseguente aumento della superficie residenziale;
- la corte esterna non coincide con la planimetria catastale, sono stati demoliti parte dei muri del vialetto d'accesso che conducevano all'ingresso dell'interno 5;
- tamponatura del cancello che conduceva all'interno 5;
- realizzazione di un muretto basso di fronte al posto auto di pertinenza (sub.11);
- realizzazione di due tramezzi a creare un piccolo deposito sulla corte esterna.

PIANO PRIMO:

- realizzazione di una camera e un bagno con conseguente aumento della superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso della soffitta.

PIANO SEMINTERRATO S1:

- realizzazione di un bagno e un ripostiglio all'interno di parte dell'intercapedine ispezionabile con conseguente aumento della superficie residenziale;
- realizzazione di due finestre nel bagno ricavato nell'intercapedine;
- riduzione della superficie dell'intercapedine ispezionabile;
- chiusura di una finestra che affacciava sull'intercapedine;
- demolizione del tramezzo di compartimentazione della scala interna.

Le opere sopra descritte, tranne alcune piccole opere interne, sono state realizzate senza titolo e non sono sanabili; pertanto dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei

luoghi. I costi presunti per le demolizioni/ripristini, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima. Detti costi, considerati i prezzi informativi dell'edilizia come da prezzario DEI per le ristrutturazioni di opere edili, possono essere quantificati a corpo in € 13.000,00 compresi i costi per direzione lavori per direzione lavori e presentazione dei permessi edilizi (SCIA in sanatoria per piccole opere interne) da affidare ad un tecnico professionista abilitato.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per mancanza della documentazione necessaria.

Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO T-1-S1

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VASTOGIRARDI N.12, EDIFICIO B, PIANO T

Gli immobili non sono ricompresi in condominio.

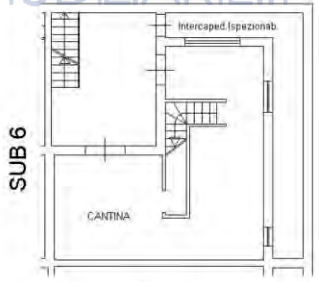
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0478954 del 02/05/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Vastogirardi		
	civ. SNC		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 5 </td> <td style="width: 50%;"> Compilata da: Caputo Sergio Isoritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 5	Compilata da: Caputo Sergio Isoritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 5	Compilata da: Caputo Sergio Isoritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma		
Scheda n. 1 Scala 1:200	N. 23753		

EDIFICIO 2
INT. 4
CIVILE ABITAZIONE
SCALA 1:200



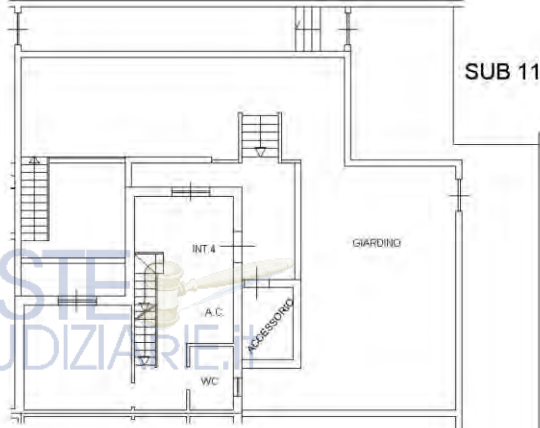
SUB 6

CANTINA

SUB 4

H = 300 cm
PIANO SEMINTERRATO

Via Pesciolanciano



SUB 6

SUB 4

SUB 11

H = 275 cm
PIANO TERRA

GIARDINO

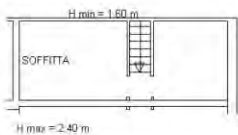
ACCESSORIO

INT 4

A.C.

WC

SUB 9



SUB 4

PIANO PRIMO

H min = 1.50 m
H max = 2.40 m

part.lla 4490

Via Vastogirardi

Ultima planimetria in atti

Data: 22/01/2020 - n. T109840 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 669 - Particella: 4864 - Subalterno: 5 >
 VIA VASTOGIRARDI SNC piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B;

PLANIMETRIA OPERE ABUSIVE NON SANABILI

VILLINO VIA VASTOGIRARDI, 12

PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 4



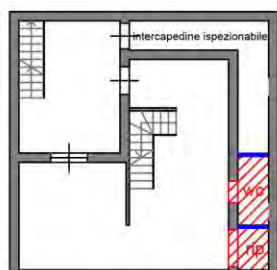
Opere abusive non sanabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

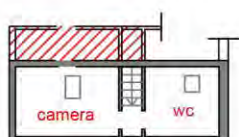
PIANO TERRA

VIA PESCOLANCIANO

PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

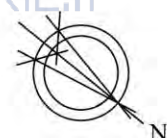


SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pescolanciano 14/a, edificio B, interno 5, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'interno 5 confina con l'interno 2, l'interno 4 e l'interno 6 dello stesso complesso immobiliare, distacchi su Via Pescolanciano, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,30 mq	37,50 mq	1,00	37,50 mq	2,73 m	P.T.
Balcone	27,30 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	P.T.
Corte esclusiva	43,00 mq	45,95 mq	0,10	4,60 mq	0,00 m	P.T.
Locale accessorio	4,35 mq	5,90 mq	0,50	2,95 mq	0,00 m	P.T.
Soffitta	15,50 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	1,82 m	1
Cantina	28,90 mq	34,20 mq	0,50	17,10 mq	2,90 m	S1
Area esterna	16,80 mq	20,10 mq	0,20	4,02 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				82,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				82,67 mq		

Soffitta altezza minima 1,36 ml altezza massima 2,29 ml.

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio VI (ex VIII) nell'estrema periferia est della città, nelle vicinanze del Centro Commerciale "Roma Est"; la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte risalenti agli anni 70' e 80', con altezze variabili, da 2 a 3 piani fuori terra. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una scarsa densità commerciale ed abitativa, insediata nella zona "Fosso San Giuliano", avente:

- discreto sistema viario adiacente Via Polense, situata tra la Via Prenestina e l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila;
- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali ed artigiani.

La rete viaria, lo scarso collegamento dei mezzi pubblici, il discreto collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati), e le vicinanze del centro commerciale, ne fanno un insediamento di un certo interesse per il ceto medio basso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2012 al 22/02/2013	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 351,19 Piano S1-T-1
Dal 22/02/2013 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2020	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4864, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 526,79 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli a 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
	669	4864	6	6	A7	5	3 vani	56,00 mq	526,79 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

PIANO TERRA:

Altezza interna: H 2,73 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: tamponatura intonaco civile di colore chiaro.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con persiane in ferro, altri con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale

Impianto termico: autonomo con stufa a pellet, termosifoni in alluminio.

PIANO PRIMO:

Altezza media: H 1,82 mt

Str. verticali: mista in cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi interni: velux in legno.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale.

Impianto termico: autonomo con stufa a pellet, termosifoni in alluminio.

PIANO SEMINTERRATO S1:

Altezza interna: H 2,90 mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne: mista in cemento armato.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: grès.

Infissi esterni ed interni: in pvc finto legno, alcuni con grate anti intrusione in ferro.

Impianto elettrico: a norma di legge.

Impianto idrico: sprovvisto di allaccio alla rete comunale

Impianto termico: autonomo con stufa a pellet, termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal promissario acquirente Sig. ***Omissis*** e dalla sua famiglia.

Si precisa che il preliminare di compravendita NON è opponibile al creditore procedente, dunque gli immobili si considerano liberi per la procedura.

Il 10/06/2012 la ***Omissis*** e il Sig. ***Omissis*** hanno redatto un contratto preliminare di compravendita nel quale la società costruttrice si impegnava a vendere al Sig. ***** che si impegnava ad acquistare la porzione immobiliare indicata in planimetria catastale come interno 5 (foglio 669, p.la 4864 sub.6).

La porzione immobiliare promessa in vendita sarà consegnata ultimata con le caratteristiche costruttive, finiture e sistemazioni esterne di cui alla descrizione del capitolato, entro il 30/06/2012.

Il trasferimento della proprietà della porzione immobiliare in oggetto decorrerà dalla data del contratto notarile di cessione che le Parti, concordemente stabiliscono di stipulare entro il 30/10/2012 e previo frazionamento del mutuo fondiario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1982 al 19/06/2008	***Omissis***	Atto di acquisto in virtù di scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorusso Caputi	19/01/1982	8074	1314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	05/02/1982	8546	6465
		Registrazione			
Dal 19/06/2008 al 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	19/06/2008	32243	16680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	27/06/2008	80040	45428
		Registrazione			
Dal 05/05/2009	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco De Luca	05/05/2009	33682	17645
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	19/05/2009	63908	34589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il 10/06/2012 la ***Omissis*** e il Sig. ***Omissis*** hanno redatto un contratto preliminare di compravendita nel quale la società costruttrice si impegna a vendere al Sig. ***** che si impegna ad acquistare la porzione immobiliare indicata in planimetria catastale come interno 5 (foglio 669, p.lla 4864 sub.6).

La porzione immobiliare promessa in vendita sarà consegnata ultimata con le caratteristiche costruttive, finiture e sistemazioni esterne di cui alla descrizione del capitolato, entro il 30/06/2012.

Il trasferimento della proprietà della porzione immobiliare in oggetto decorrerà dalla data del contratto notarile di cessione che le Parti, concordemente stabiliscono di stipulare entro il 30/10/2012 e previo frazionamento del mutuo fondiario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

– Ipoteca volontaria

derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/07/2009

Reg. gen. 92891 - Reg. part. 27323

Importo: € 2.000.000,00

A favore di ***Omissis***.

Contro ***Omissis*** s.r.l.

Capitale: € 1.000.000,00

Note: A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 20/11/2013 nn.113182/16234 dal quale: - relativamente agli immobili Fl.669 p.lla 4864 sub. 6, risulta quota di Capitale di Euro 101.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 202.000,00.

Trascrizioni

– Atto di pignoramento

Trascritto a Roma 1 il 07/12/2018

Reg. gen. 141616 - Reg. part. 98200

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

A seguito di ispezione ipotecaria sono state reperite le seguenti formalità:

– Ipoteca legale del 17/08/2010 Reg.Part. 24753 Reg. Gen. 105290

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Cancellazione totale con Annotazione n.3606 del 01/03/2017

– Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma del 19/10/2015

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. **Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio**



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

1. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
2. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento

dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

3. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
4. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
5. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
6. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
7. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La porzione immobiliare è stata edificata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Roma:

- Permesso di Costruire n.1003 (prot.n.77331) del 19/11/2008 e successivo Permesso di Costruire in voltura n.682 (prot.n.63609) del 06/10/2009;
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Dipartimento 9° il 22/02/2010 prot.n.11722 e nuovi tipi prot.n.63038 del 21/10/2010; (non presente nel preliminare dell'edificio B)
- D.I.A. presentata al Comune di Roma - Municipio VIII il 09/12/2011 prot.n.129571;
- C.I.L. presentata al Comune di Roma il 19/06/2012 prot.n.76793;

- S.C.I.A. presentata a Roma Capitale - Municipio VIII il 16/04/2013 prot.n.52112;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.32585 del 13/03/2012 inerente il permesso di Costruire e le D.I.A. sopra indicati;
- comunicazione fine lavori a Roma Capitale prot.n.58427 del 03/05/2013 inerente la S.C.I.A. sopra indicata.

Il 16/12/2014 prot.n. 196701 la Società venditrice ha presentato a Roma Capitale richiesta di agibilità, corredata dei documenti necessari.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titoli urbanistico-edilizi, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre all'aumento della superficie abitabile e cambio di destinazione d'uso.

PIANO TERRA:

- ampliamento del locale accessorio trasformato in cucina;
- realizzazione copertura portico in legno e plexiglas;
- spostamento del cancello pedonale d'accesso dell'interno 5 da Via vastogirardi n.12 a Via Pescolanciano 14/a. **Nella planimetria catastale come nell'ultimo progetto assentito l'accesso avveniva da un cancello laterale posto sull'interno 4 (sub 5).**

PIANO PRIMO:

- realizzazione di un tramezzo che separa la soffitta in due vani;
- demolizione di un tramezzo alla fine della scala;
- ampliamento della soffitta.

PIANO SEMINTERRATO S1:

- realizzazione di una camera, un bagno con conseguente cambio di destinazione d'uso della cantina, ad oggi adibita ad uso residenziale.
- realizzazione di una camera ricavata attraverso l'appropriazione del locale di comune servizio definito dal progetto "vasche di accumulo" con conseguente ampliamento della superficie abitabile;
- demolizione del tramezzo di compartimentazione della scala interna;
- tamponatura della porta che dalla cantina conduceva all'area esterna;

Le opere sopra descritte, tranne alcune piccole opere interne, sono state realizzate senza titolo e non sono sanabili; pertanto dovranno essere demolite e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei luoghi. I costi presunti per le demolizioni/ripristini, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima. Detti costi, considerati i prezzi informativi dell'edilizia come da prezziario DEI per le ristrutturazioni di opere edili, possono essere quantificati a corpo in € 18.000,00 compresi i costi per direzione lavori e presentazione dei permessi edilizi (SCIA in sanatoria per piccole opere interne) da affidare ad un tecnico professionista abilitato.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per mancanza della documentazione necessaria.

Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

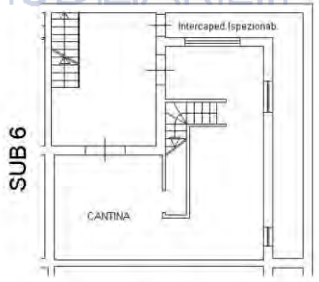
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è ricompreso in condominio.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0478954 del 02/05/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Vastogirardi		
	civ. SNC		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 5 </td> <td style="width: 50%;"> Compilata da: Caputo Sergio Isoritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 5	Compilata da: Caputo Sergio Isoritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 669 Particella: 4864 Subalterno: 5	Compilata da: Caputo Sergio Isoritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma		
Scheda n. 1 Scala 1:200	N. 23753		

EDIFICIO 2
INT. 4
CIVILE ABITAZIONE
SCALA 1:200

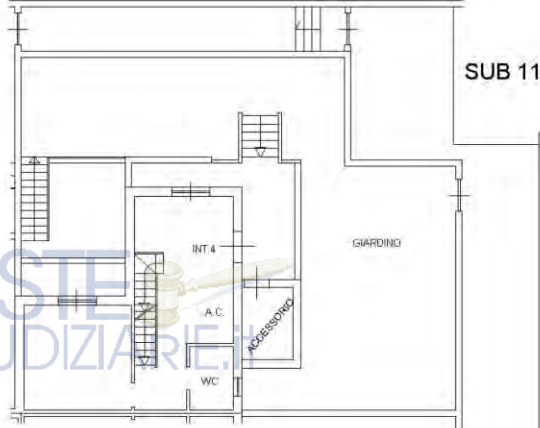


SUB 6

SUB 4

H = 300 cm
PIANO SEMINTERRATO

Via Pesciolanciano



SUB 6

SUB 4

H = 275 cm
PIANO TERRA

SUB 11

SUB 9

SOFFITTA

SUB 4

PIANO PRIMO

H min = 1.60 m
H max = 2.40 m

Ultima planimetria in atti

part.lla 4490

Via Vastogirardi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 669 - Particella: 4864 - Subalterno: 5 >
 VIA VASTOGIRARDI SNC piano: S1-T-1 interno: 4 edificio: B;

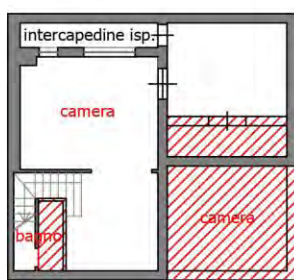
PLANIMETRIA OPERE ABUSIVE NON SANABILI

VILLINO VIA PESCOLANCIANO, 14/a
PIANO T - 1° - S1 - INTERNO 5

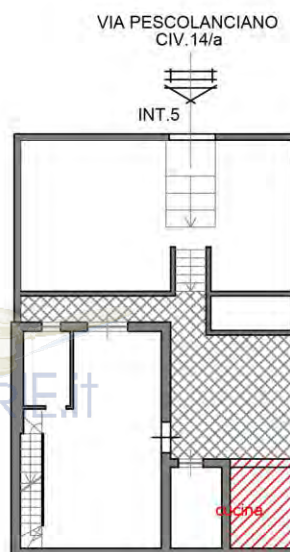
 Opere abusive non sanabili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Abitazioni - 2° Fascia: **1.300,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2018 - Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
Ville e villini: **1.500,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- App.to paragonabile n. 1: € 215.000,00 / 150,00 mq = 1.433,33 €/mq;
- App.to paragonabile n. 2: € 189.000,00 / 110,00 mq = 1.718,18 €/mq;
- App.to paragonabile n. 3: € 147.000,00 / 110,00 mq = 1.336,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =
(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.433,33 €/mq + 1.718,18 €/mq + 1.336,36 €/mq) / 3 = 4.487,87 €/mq / 3 = 1.495.95
€/mq arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.300,00 €/mq + 1.500,00 €/mq + 1.500,00 €/mq = 4.300,00 €/mq / 3 = 1.433,33 €/mq

arrotondato a **1.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

81,61 mq x 1.400,00 €/mq = **€ 114.254,00**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di un bene che sostanzialmente è privo di commerciabilità autonoma.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Boxes e posti auto: **800,00 €/mq;**
(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2018).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA):

Posti auto scoperti: **475,00 €/mq;**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2018).

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 = Valore medio

800,00 €/mq + 475,00 €/mq / 2 = 1.275,00 €/mq / 2 = 637,50 €/mq arrotondato a **640,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

16,00 mq x 640,00 €/mq = **€ 10.240,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1	97,20 mq	1.400,00 €/mq	€ 136.080,00	100,00%	€ 136.080,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T	16,00 mq	640,00 €/mq	€ 10.240,00	100,00%	€ 10.240,00
Valore di stima:					€ 146.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante e regolarizzazione e sanatoria di piccole opere interne	10.000,00	€
Allaccio alla rete idrica comunale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per il ripristino dello stato quo ante dei luoghi, oltre alla SCIA in sanatoria per piccole opere interne per un totale di a € 10.000,00.

€ 146.320,00 - € 10.000,00 = € 136.320,00

I costi per l'allaccio alla rete idrica comunale pari a € 2.500,00

€ 136.320,00 - € 2.500,00 = € 133.820,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 133.820,00 - 10% = € 120.438,00 arrotondato a € 120.000,00

Valore finale di stima LOTTO 1: € 120.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 4) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 5) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 6) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Abitazioni - 2° Fascia: **1.300,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2018 - Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
Ville e villini: **1.500,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

– App.to paragonabile n. 1: € 215.000,00 / 150,00 mq = 1.433,33 €/mq;

– App.to paragonabile n. 2: € 189.000,00 / 110,00 mq = 1.718,18 €/mq;

– App.to paragonabile n. 3: € 147.000,00 / 110,00 mq = 1.336,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =
(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.433,33 \text{ €/mq} + 1.718,18 \text{ €/mq} + 1.336,36 \text{ €/mq}) / 3 = 4.487,87 \text{ €/mq} / 3 = 1.495,95 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} = 4.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.433,33 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$81,61 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 114.254,00$$

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 2, piano T-1-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di un bene che sostanzialmente è privo di commerciabilità autonoma.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Boxes e posti auto: **800,00 €/mq**;
(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2018).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA):
Posti auto scoperti: **475,00 €/mq**;
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2018).

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 = Valore medio

$$800,00 \text{ €/mq} + 475,00 \text{ €/mq} / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq} / 2 = 637,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \text{€ } 640,00 \text{ €/mq}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$800,00 \text{ €/mq} + 475,00 \text{ €/mq} / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq} / 2 = 637,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } 640,00 \text{ €/mq}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$16,00 \text{ mq} \times 640,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.240,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1	81,61 mq	1.400,00 €/mq	€ 114.254,00	100,00%	€ 114.254,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 2, piano T-1-S1	16,00 mq	640,00 €/mq	€ 10.240,00	100,00%	€ 10.240,00
Valore di stima:					€ 124.494,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante e regolarizzazione e sanatoria di piccole opere interne	18.000,00	€
Allaccio alla rete idrica comunale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per il ripristino dello stato quo ante dei luoghi, oltre alla SCIA in sanatoria per piccole opere interne per un totale di a € 18.000,00.

$$€ 124.494,00 - € 18.000,00 = € 106.494,00$$

I costi per l'allaccio alla rete idrica comunale pari a € 2.500,00

$$€ 106.494,00 - € 2.500,00 = € 103.994,00$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$€ 103.994,00 - 10\% = € 93.594,60 \text{ arrotondato a } € 94.000,00$$

Valore finale di stima LOTTO 2: € 94.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 6864, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Abitazioni – 2° Fascia: **1.300,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2018 - Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
Ville e villini: **1.500,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

– App.to paragonabile n. 1: € 215.000,00 / 150,00 mq = 1.433,33 €/mq;

– App.to paragonabile n. 2: € 189.000,00 / 110,00 mq = 1.718,18 €/mq;

– App.to paragonabile n. 3: € 147.000,00 / 110,00 mq = 1.336,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.433,33 \text{ €/mq} + 1.718,18 \text{ €/mq} + 1.336,36 \text{ €/mq}) / 3 = 4.487,87 \text{ €/mq} / 3 = 1.495,95 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} = 4.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.433,33 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.400,00 €/mq**

$$\begin{aligned} \text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} &= \text{Valore di stima} \\ 96,33 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} &= \text{€ } 134.862,00 \end{aligned}$$

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di un bene che sostanzialmente è privo di commerciabilità autonoma.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Boxes e posti auto: **800,00 €/mq**;
(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2018).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA):
Posti auto scoperti: **475,00 €/mq**;
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2018).

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

$$\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} = \text{Valore medio}$$

$$800,00 \text{ €/mq} + 475,00 \text{ €/mq} / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq} / 2 = 637,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \text{€ } 640,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima}$$

$$800,00 \text{ €/mq} + 475,00 \text{ €/mq} / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq} / 2 = 637,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } 640,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima}$$

$$16,00 \text{ mq} \times 640,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.240,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1	96,33 mq	1.400,00 €/mq	€ 134.862,00	100,00%	€ 134.862,00
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T	16,00 mq	640,00 €/mq	€ 10.240,00	100,00%	€ 10.240,00
Valore di stima:					€ 145.102,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante e regolarizzazione e sanatoria di piccole opere interne	15.000,00	€
Allaccio alla rete idrica comunale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per il ripristino dello stato quo ante dei luoghi, oltre alla SCIA in sanatoria per piccole opere interne per un totale di a € 15.000,00.

€ 145.102,00 - € 15.000,00 = € 130.102,00

I costi per l'allaccio alla rete idrica comunale pari a € 2.500,00

€ 130.102,00 - 2.500,00 = € 127.602,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 127.602,00 - 10% = € 114.841,80 arrotondato a € 115.000,00

Valore finale di stima LOTTO 3: € 115.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Abitazioni – 2° Fascia: **1.300,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2018 - Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
Ville e villini: **1.500,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

– App.to paragonabile n. 1: € 215.000,00 / 150,00 mq = 1.433,33 €/mq;

– App.to paragonabile n. 2: € 189.000,00 / 110,00 mq = 1.718,18 €/mq;

– App.to paragonabile n. 3: € 147.000,00 / 110,00 mq = 1.336,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =
(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.433,33 \text{ €/mq} + 1.718,18 \text{ €/mq} + 1.336,36 \text{ €/mq}) / 3 = 4.487,87 \text{ €/mq} / 3 = 1.495,95 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} = 4.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.433,33 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$97,87 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 137.018,00$$

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di un bene che sostanzialmente è privo di commerciabilità autonoma.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Boxes e posti auto: **800,00 €/mq;**
(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2018).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA):
Posti auto scoperti: **475,00 €/mq;**
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2018).

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 = Valore medio

$$800,00 \text{ €/mq} + 475,00 \text{ €/mq} / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq} / 2 = 637,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \text{€ } 640,00 \text{ €/mq}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$800,00 \text{ €/mq} + 475,00 \text{ €/mq} / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq} / 2 = 637,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } 640,00 \text{ €/mq}$$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$13,00 \text{ mq} \times 640,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.320,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1	97,87 mq	1.400,00 €/mq	€ 137.018,00	100,00%	€ 137.018,00
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T	13,00 mq	640,00 €/mq	€ 8.320,00	100,00%	€ 8.320,00
Valore di stima:					€ 145.338,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante e regolarizzazione e sanatoria di piccole opere interne	13.000,00	€
Allaccio alla rete idrica comunale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per il ripristino dello stato quo ante dei luoghi e per la pari a € 13.000,00.

€ 145.338,00 - € 13.000,00 = € 132.338,00

I costi per l'allaccio alla rete idrica comunale pari a € 2.500,00

€ 132.338,00 - € 2.500,00 = € 129.838,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 129.838,00 - 10% = € 116.854,20 arrotondato a € 117.000,00

Valore finale di stima LOTTO 4: € 117.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Via Pescolanciano 14/a, edificio B, interno 5, piano T-1-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 4) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
 - 5) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 - 6) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z10 Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse (Municipio VI - ex Municipio VIII):
Abitazioni – 2° Fascia: **1.300,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2018 - Lunghezza - Ponte di Nona Case Rosse).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)
Ville e villini: **1.500,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

– App.to paragonabile n. 1: € 215.000,00 / 150,00 mq = 1.433,33 €/mq;

– App.to paragonabile n. 2: € 189.000,00 / 110,00 mq = 1.718,18 €/mq;

– App.to paragonabile n. 3: € 147.000,00 / 110,00 mq = 1.336,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.433,33 \text{ €/mq} + 1.718,18 \text{ €/mq} + 1.336,36 \text{ €/mq}) / 3 = 4.487,87 \text{ €/mq} / 3 = 1.495,95 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$1.300,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq} = 4.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.433,33 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **1.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 $82,67 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ 115.738,00}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Villetta Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 5, piano T-1-S1	82,67 mq	1.400,00 €/mq	€ 115.738,00	100,00%	€ 115.738,00
Valore di stima:					€ 115.738,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo ante e regolarizzazione e sanatoria di piccole opere interne	18.000,00	€
Allaccio alla rete idrica comunale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile i costi per il ripristino dello stato quo ante dei luoghi, oltre alla SCIA in sanatoria per piccole opere interne per un totale di a € 18.000,00.

$$\text{€ 115.738,00} - \text{€ 18.000,00} = \text{€ 97.738,00}$$

I costi per l'allaccio alla rete idrica comunale pari a € 2.500,00

$$\text{€ 97.738,00} - \text{€ 2.500,00} = \text{€ 95.238,00}$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$\text{€ 95.238,00} - 10\% = \text{€ 85.714,20 arrotondato a € 86.000,00}$$

Valore finale di stima LOTTO 5: € 86.000,00



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, li 24/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N°2 Altri allegati Elaborati planimetrici 2010 – 2012
- ✓ N°1 Estratto di mappa
- ✓ N°3 Altri allegati Titoli edilizi
- ✓ N°15 Foto LOTTO 1 Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 LOTTO 1 Visure, schede e planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati LOTTO 1 Planimetrie stato dei luoghi demolizioni e ricostruzioni opere abusive non sanabili
- ✓ N° 2 Altri allegati – Preliminare di compravendita e integrazione al preliminare
- ✓ N°6 Foto LOTTO 2 Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati LOTTO 2 Visure, schede e planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati LOTTO 2 Planimetrie stato dei luoghi demolizioni e ricostruzioni opere abusive non sanabili
- ✓ N° 2 Altri allegati LOTTO 2– Preliminare di compravendita
- ✓ N°14 Foto LOTTO 3 Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati LOTTO 3 Visure, schede e planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati LOTTO 3 Planimetrie stato dei luoghi demolizioni e ricostruzioni opere abusive non sanabili
- ✓ N° 2 Altri allegati – LOTTO 3 Preliminare di compravendita e consegna immobile
- ✓ N°14 Foto LOTTO 4 Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati LOTTO 4 Visure, schede e planimetrie catastali

- ✓ N° 3 Altri allegati LOTTO 4 Planimetrie stato dei luoghi_demolizioni e ricostruzioni_opere abusive non sanabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 4 Rinnovo preliminare di compravendita
- ✓ N°15 Foto LOTTO 4 Rilievo fotografico
- ✓ N° 2 LOTTO 5 Visure, schede e planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati LOTTO 5 Planimetrie stato dei luoghi_demolizioni e ricostruzioni_opere abusive non sanabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 5 Preliminare di compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Quotazioni immobili paragonabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Borsia Immobiliare di Roma
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permessi di costruire
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di successo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto_PdC 1003
- ✓ N° 1 Altri allegati - prot.11722_22_02_2010
- ✓ N° 1 Altri allegati - prot.25459_24_03_2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - prot.63038_21_10_2010
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

L'immobile oggetto di pignoramento è complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Roma, Via Vastogirardi nn. 12/16/20/22 (catastalmente snc), Via Pescolanciano 14/a, zona Villaggio Prenestino località Castelverde, estrema periferia est della Capitale, esternamente al GRA. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da un edificio plurifamiliare denominato catastalmente "edificio B" e da un edificio unifamiliare denominato catastalmente "edificio A".

Oggetto della presente procedura peritale sono cinque villini (indicati in planimetria catastale come interni: 1-2-3-4 e 5) dell'edificio esafamiliare (denominato catastalmente edificio B). Il villino interno 6 è stato oggetto di rinuncia parziale del creditore; mentre resta estraneo al pignoramento l'edificio A (villino unifamiliare).

Il lotto di terreno su cui sorgono i villini è delimitato in parte da un muretto basso sormontato da recinzioni in ferro e in parte da un muro di circa 2,00 ml.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1.

Il villino de quo distinto in planimetria catastale con il numero **interno 1**, è la porzione angolare dell'edificio B, l'ultimo provenendo da Via Vastogirardi civico n.22 (catastalmente snc). L'accesso pedonale al bene avviene percorrendo l'area di pertinenza esterna lastricata che accompagna alle scale che a loro volta conducono al balcone e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole manuale in materiale metallico.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto in planimetria catastale dal numero interno 1, per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente e sua moglie Sig.ra ***Omissis***, entrambi occupanti l'immobile (come da verbale di sopralluogo allegato).

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.2), area giardinata di pertinenza e scala esterna che conduce al piano terra.

Primo piano:

- camera e bagno.

Piano seminterrato S1:

- cantina con pareti grezze non intonacate, ripostiglio, intercapedine ispezionabile, area esterna.

I pavimenti al piano terra e primo sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altri di grate anti intrusione. Il piano seminterrato è allo stato grezzo.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio. Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

- **Bene N° 2** - Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.1, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 1 prima descritto.
Il posto auto, non definito graficamente sul suolo, si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 22 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1

Il villino de quo distinto in planimetria catastale con il numero **interno 2** è situato al civico 20 di Via Vastogirardi, si raggiunge attraversando l'area giardinata di pertinenza che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone/portico e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole manuale in materiale metallico.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 2, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente e sua moglie (come da verbale di sopralluogo allegato).

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- soggiorno/pranzo, bagno, cucina, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.4) e area giardinata di pertinenza.

Primo piano:

- camera, cabina armadio, bagno, ripostiglio sottotetto.

Piano seminterrato S1:

- due camere, bagno, ripostiglio, intercapedine ispezionabile, area esterna, ripostiglio esterno e scala che conduce al piano terra.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno con zanzariere, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in ottime condizioni, con rifiniture di pregio.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' della

trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio. Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 2, piano T-1-S1

Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.3, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 2 prima descritto. Il posto auto si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 20 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale

Prezzo base d'asta: € 94.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1

Il villino de quo, distinto in planimetria catastale con il numero **interno 3**, è situato al civico 16 di Via Vastogirardi, si raggiunge percorrendo l'area giardinata di pertinenza esterna che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone/portico e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello manuale a battente in materiale metallico.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 3, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente (come da verbale di sopralluogo allegato).

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- open space, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.6) e area giardinata di pertinenza.

Primo piano:

- camera e bagno.

Piano seminterrato S1:

- soggiorno, cucina, intercapedine ispezionabile e area esterna.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio. Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T
Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.5, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 3 prima descritto. Il posto auto si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 16 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale. Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq.

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1

Il villino de quo, il primo proveniente da Via Vastogirardi (civico 12), è la porzione angolare dell'edificio B, in planimetria catastale con il numero **interno 4**, cui si giunge percorrendo dal civico n.16 un vialetto di accesso lastricato che giunge all'area giardinata di pertinenza, al posto auto scoperto e alle scale che conducono al balcone/portico e poi alla porta blindata di accesso. L'accesso pedonale e carrabile è garantito da un cancello automatizzato a battente in materiale metallico.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 23/01/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 4, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente (come da verbale di sopralluogo allegato) e l'ing. ***Omissis*** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della ***Omissis***.

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- piccolo soggiorno, angolo cottura, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.8), e area giardinata di pertinenza.

Primo piano:

- una camera un bagno.

Piano seminterrato S1:

- open space, bagno, ripostiglio, intercapedine praticabile, area esterna.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, nell'angolo cottura e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

L'impianto di riscaldamento autonomo non è funzionante in quanto manca la caldaia, l'allaccio alla fogna comunale risulta attivo, mentre è assente l'allaccio al gas. L'utilizzatore ha riferito che per la cucina usa la bombola a gas e per riscaldarsi usa una stufa elettrica.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni, a parte evidenti macchie di ammaloramento dell'intonaco al piano seminterrato, nonché macchie di umidità al piano primo, dovute probabilmente ad infiltrazioni di acqua.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelveverde-Osa-S.Eligio Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T
Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.7, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 4 prima descritto. Il posto auto si trova in fondo al viale di accesso che diparte dal civico 12 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, dove è posto il cancello pedonale/carrabile di tipo automatizzato.

Prezzo base d'asta: € 117.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pescolanciano 14/a, edificio B, interno 5, piano T-1-S1.

Il villino de quo, privo di posto auto, il primo provenendo da Via Pescolanciano (catastalmente Via Vastogirardi snc) è in planimetria catastale identificato con il numero interno **interno 5** si raggiunge percorrendo dal civico n.14/a l'area giardina di pertinenza che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone e alla porta blindata d'ingresso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 5, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, la Sig.ra ***Omissis*** e suo figlio minore, la signora ha dichiarato di occupare l'immobile con la famiglia come da verbale di sopralluogo allegato.

L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:

Piano terra:

- soggiorno, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, portico in parte coperto da una struttura in plexiglas, corte di pertinenza.

Primo piano:

- soffitta.

Piano seminterrato S1:

- due camere, bagno, intercapedine ispezionabile e area esterna.

I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.

L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano particolareggiato: Castelverde-Osa-S.Eligio Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1554/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi n.22, edificio B, interno 1, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	97,20 mq
Descrizione:	<p>Il villino de quo distinto in planimetria catastale con il numero interno 1, è la porzione angolare dell'edificio B, l'ultimo provenendo da Via Vastogirardi civico n.22 (catastalmente snc). L'accesso pedonale al bene avviene percorrendo l'area di pertinenza esterna lastricata che accompagna alle scale che a loro volta conducono al balcone e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole manuale in materiale metallico.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto in planimetria catastale dal numero interno 1, per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***** in qualità di promissario acquirente e sua moglie Sig.ra ***Omissis***, entrambi occupanti l'im***Omissis*** mobile (come da verbale di sopralluogo allegato).</p> <p>L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:</p> <p>Piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • soggiorno/pranzo, cucina, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.2), e area giardinata di pertinenza. <p>Primo piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • camera e bagno. <p>Piano seminterrato S1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cantina con pareti grezze non intonacate, ripostiglio, intercapedine ispezionabile, area esterna. <p>I pavimenti al piano terra e primo sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altri di grate anti intrusione. Il piano seminterrato è allo stato grezzo.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.</p> <p>L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da palnimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi, 22, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Descrizione:	Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.1, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 1 prima descritto. Il posto auto si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 22 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale. Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	-		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi, 20, interno 2, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	81,61 mq
Descrizione:	<p>Il villino de quo distinto in planimetria catastale con il numero interno 2 è situato al civico 20 di Via Vastogirardi, si raggiunge attraversando l'area giardinata di pertinenza che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone/portico e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole manuale in materiale metallico.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 2, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente e sua moglie (come da verbale di sopralluogo allegato).</p> <p>L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:</p> <p>Piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none">• soggiorno/pranzo, bagno, cucina, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.4) e area giardinata di pertinenza. <p>Primo piano:</p> <ul style="list-style-type: none">• camera, cabina armadio, bagno, ripostiglio sottotetto. <p>Piano seminterrato S1:</p> <ul style="list-style-type: none">• due camere, bagno, ripostiglio, intercapedine ispezionabile, area esterna, ripostiglio esterno e scala che conduce al piano terra. I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno con zanzariere, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione. <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.</p> <p>L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in ottime condizioni, con rifiniture di pregio.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi 20, edificio B, interno 2, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Descrizione:	Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.3, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 2 prima descritto. Il posto auto si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 20 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale. Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi n.16, edificio B, interno 3, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 6864, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	96,33 mq
Descrizione:	<p>Il villino de quo, distinto in planimetria catastale con il numero interno 3, è situato al civico 16 di Via Vastogirardi, si raggiunge percorrendo l'area giardinata di pertinenza esterna che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone/portico e alla porta blindata d'ingresso. L'accesso carrabile è garantito da un cancello manuale a battente in materiale metallico.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 3, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente (come da verbale di sopralluogo allegato).</p> <p>L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:</p> <p>Piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none">- open space, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.6) e area giardinata di pertinenza. <p>Primo piano:</p> <ul style="list-style-type: none">- una camera un bagno. <p>Piano seminterrato S1:</p> <ul style="list-style-type: none">- soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, intercapedine ispezionabile e area esterna. <p>I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.</p> <p>L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da palnimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi, 16, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Descrizione:	Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.5, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 3 prima descritto. Il posto auto si trova immediatamente a ridosso del cancello carrabile del civico 16 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, accanto all'accesso pedonale. Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 16,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	-		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 7 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, interno 4, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	97,87 mq
Descrizione:	<p>Il villino de quo, il primo proveniente da Via Vastogirardi (civico 12), è la porzione angolare dell'edificio B, in planimetria catastale con il numero interno 4, cui si giunge percorrendo dal civico n.16 un vialetto di accesso lastricato che giunge all'area giardinata di pertinenza, al posto auto scoperto e alle scale che conducono al balcone/portico e poi alla porta blindata di accesso.</p> <p>L'accesso pedonale e carrabile è garantito da un cancello automatizzato a battente in materiale metallico.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 23/01/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 4, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, il Sig. ***Omissis*** in qualità di promissario acquirente (come da verbale di sopralluogo allegato) e l'ing. ***Omissis*** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della ***Omissis***.</p> <p>L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:</p> <p>Piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none">piccolo soggiorno, angolo cottura, bagno, camera, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, balcone, portico, posto auto scoperto (descritto quale bene n.8), e area giardinata di pertinenza. <p>Primo piano:</p> <ul style="list-style-type: none">una camera un bagno. <p>Piano seminterrato S1:</p> <ul style="list-style-type: none">open space, bagno, ripostiglio, intercapedine praticabile, area esterna. <p>I pavimenti sono in grès in tutti i vani, nell'angolo cottura e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.</p> <p>L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da planimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.</p> <p>L'impianto di riscaldamento autonomo non è funzionante in quanto manca la caldaia, l'allaccio alla fogna comunale risulta attivo, mentre è assente l'allaccio al gas. L'utilizzatore ha riferito che per la cucina usa la bombola a gas e per riscaldarsi usa una stufa elettrica.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in discrete condizioni, a parte evidenti macchie di ammuffimento dell'intonaco al piano seminterrato, nonché macchie di umidità al piano primo, dovute probabilmente ad infiltrazioni di acqua.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi n.12, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto	Superficie	13,00 mq
Descrizione:	Il secondo bene, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.7, è un posto auto scoperto di pertinenza dell'interno 4 prima descritto. Il posto auto si trova in fondo al viale di accesso che diparte dal civico 12 (catastalmente snc) di Via Vastogirardi, dove è posto il cancello pedonale/carrabile di tipo automatizzato. Si tratta di un posto auto scoperto, di circa 13,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	-		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

Bene N° 9 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vastogirardi snc, edificio B, interno 5, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4864, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	82,67 mq
Descrizione:	<p>Il villino de quo, privo di posto auto, il primo provenendo da Via Pescolanciano (catastralmente Via Vastogirardi snc) è in planimetria catastale identificato con il numero interno interno 5 si raggiunge percorrendo dal civico n.14/a l'area giardina di pertinenza che accompagna alle scale, che a loro volta conducono al balcone e alla porta blindata d'ingresso.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 06/02/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile contraddistinto dal numero interno 5, per eseguire i rilievi metrici e fotografici, al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Barbara Schepis, la Sig.ra ***Omissis*** e suo figlio minore, la signora ha dichiarato di occupare l'immobile con la famiglia come da verbale di sopralluogo allegato.</p> <p>L'appartamento è articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato (S1) così composti:</p> <p>Piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none">soggiorno, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano superiore e a quello inferiore, portico in parte coperto da una struttura in plexiglas, corte di pertinenza. <p>Primo piano:</p> <ul style="list-style-type: none">soffitta. <p>Piano siminterrato S1:</p> <ul style="list-style-type: none">due camere, bagno, intercapedine ispezionabile e area esterna. <p>I pavimenti sono in grès in tutti i vani, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in pvc finto legno, alcuni dotati di persiane in ferro, altre di grate anti intrusione.</p> <p>L'impianto idrico-sanitario è completo, manca però l'allaccio alla rete idraulica comunale, l'utilizzatore in sede di sopralluogo ha riferito che l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso un pozzo di cui non siamo riusciti a reperirne la localizzazione, ma da affermazioni assunte sul posto sembrerebbe trovarsi nel villino facente parte dell'edificio B identificato da palnimetria catastale come interno 6, non oggetto di pignoramento.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico risulta adeguato secondo la normativa attuale; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	-		