

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cecchi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1734/2014 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	21
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25



Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1734/2014 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 200.794,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 388.106,70	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5.....	38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 21/04/2015, il sottoscritto Ing. Cecchi Stefano, con studio in Via Graziano, 15 - 00165 - Roma (RM), email ing.cecchi@gmail.com, PEC s.cecchi@pec.ording.roma.it, Tel. 335 62 42 807, Fax 06 23 32 31 480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5 (Coord. Geografiche: 41.804465, 12.423710)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5

DESCRIZIONE

Appartamento al piano quarto con annessa soffitta al piano quinto del fabbricato in Roma con accesso da Via G. Sinchetto 30, distinto nel Catasto fabbricati di Roma nel foglio 867, part. 648, sub 515, interno 17 della scala A, composto da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno, disimpegno e balcone al piano 4 e soffitta e terrazzo al piano 5, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 515, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 17, scala A, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 2, superficie catastale totale mq 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 49, rendita euro 449,32.

La costruzione è stata realizzata dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot. n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

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

- Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento interno 17 scala A confina con l'appartamento int. 16 scala A, con vano scala, affaccio verso il fabbricato B al piano 4, ed al piano 5 con il locale tecnico di proprietà del'interno 15 scala A, vano scale e distacco verso il fabbricato B, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,70 mq	37,60 mq	1,00	37,60 mq	2,75 m	4
Soffitta	24,50 mq	29,00 mq	0,33	9,57 mq	2,10 m	5
Terrazza	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	5
Balcone coperto sud	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				61,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1992 al 15/12/2006	. con sede in Proprieta` per 1/2 nata a il Proprieta` per 1/2	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2446 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,81 Reddito dominicale € 2,11 Reddito agrario € 0,94
Dal 22/12/1993 al 15/12/2006	..CON SEDE IN	Catasto Terreni Fg. 867, Part. 580 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,70,08



		Reddito dominicale € 63,41 Reddito agrario € 27,14
Dal 22/12/1993 al 15/12/2006 ..CON SEDE IN		Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2453 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,06,07 Reddito dominicale € 4,56 Reddito agrario € 2,04
Dal 15/10/2002 al 21/04/2004	nata a il Proprieta' per 1/2 nata a il Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2249 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,66,81 Reddito dominicale € 50,20 Reddito agrario € 22,43 Catasto Terreni
Dal 21/04/2004 al 17/11/2004 con sede in		Fg. 1126, Part. 2249 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,66,81 Reddito dominicale € 50,20 Reddito agrario € 22,43
Dal 17/11/2004 al 15/12/2006 con sede in		Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2472 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,49 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 0,84
Dal 15/12/2006 al 12/07/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2472 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,49 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 0,84
Dal 15/12/2006 al 12/07/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2453 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,06,07 Reddito dominicale € 4,56 Reddito agrario € 2,04
Dal 15/12/2006 al 17/07/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2446 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,81 Reddito dominicale € 2,11 Reddito agrario € 0,94
Dal 15/12/2006 al 21/12/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 867, Part. 580 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,70,08 Reddito dominicale € 63,41 Reddito agrario € 27,14
Dal 23/12/2010 al 27/09/2011	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 1 Categoria C

Dal 27/09/2011 al 24/10/2011	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 501 Categoria C
Dal 24/10/2011 al 30/03/2012	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 3 Rendita € 673,98 Piano 3
Dal 30/03/2012 al 10/04/2017	con sede in	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 867, Part. 648, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 2 Superficie catastale 51 mq Rendita € 449,32 Piano 4-5
Dal 10/04/2017 al 15/10/2020 nato a il		Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 867, Part. 648, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 2 Superficie catastale 51 mq Rendita € 449,32 Piano 4-5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	867	648	515	6	A2	8	2	51 mq	449,32 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale acquisita corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione della disposizione della scala di collegamento interna, ed al piano 5 (soffitta) di alcune tramezzature per la realizzazione di un bagno. Trattandosi di un'opera non autorizzata il bagno dovrà essere eliminata a cura e spese dell'aggiudicatario. Le modifiche planimetriche rilevate saranno invece aggiornate con CILA in sanatoria in Municipio, e successivo aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PATTI

Il fabbricato è stato edificato dalla soc. su un lotto di terreno in località "MEZZOCAMMINO", soggetto alla CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di Roma a rogito del Notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI in data 23/06/2006, rep. 38814, racc. 20179, trascritta a Roma 1 in data 25/07/2006, registro generale n. 99445, registro particolare n. 59207.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è ottimo sia nelle parti private che nelle parti comuni condominiali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è porzione del fabbricato condominiale con destinazione residenziale il cui regolamento di Condominio è stato depositato negli atti del Notaio Tommaso Belli, con verbale del 12/01/2012, repertorio n.26380, racc. 12814, registrato presso l'U.E. di Roma il 01/02/2012, al n. 3147 vol 1T, e trascritto presso i Registri immobiliari di Roma 1 con il n. di formalità particolare 8636 in data 03/02/2012. In esso sono esattamente indicate le norme generali regolamentari, le parti comuni di tutti i partecipanti e le carature millesimali di ciascuna unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sulle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'intero complesso è buono, oltre che di recente ultimazione (2012). Le caratteristiche intrinseche del cespite immobiliare sono in sintesi le seguenti per l'appartamento interno: 17 scala A, posto al piano piano 4 con annessa soffitta e terrazzo al piano 5:

Esposizione:

Sud Est: balcone, camera e cucina p. 4 e soffitta, balcone oltre al terrazzo al piano 5

Altezza interna utile : 2,75 ml al piano 4 e 2,10 ml al piano 5.

Strutture portanti verticali: cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: Piana a lastrico solare

Pareti esterne ed interne:

esterne: tamponatura in cemento facciavista e cortina;

interne in muratura di laterizi forati ed intonaco civile

Pavimento:

Bagni e cucine in rivestimento ceramico;

Salone: ceramica

Infissi esterni ed interni:

Esterni: in alluminio e doppi vetri.

Interni in legno

portoncino di ingresso blindato.

Serrande elettriche in tutti gli ambienti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti come realizzati dalla soc.

Climatizzazione estate inverno e acqua sanitaria mediante impianto di TELERISCALDAMENTO collegato alla Centrale Acea di Tor di Valle



DOTAZIONI CONDOMINIALI:

Scale condominiali: rifinite in marmo colore chiaro lucidato.

Ascensore condominiale.

Impianto videocitofono.

Impianto antenna centralizzato satellitare e terrestre.

Piscina condominiale a servizio del solo Condominio A (v. pag. 11 Regolamento condominio e allegato SUB 1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare interno 17 scala A oggetto della procedura esecutiva al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del sig. , per acquisto con rogito notarile avvenuto dopo la data della trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2006 al 29/05/2008	CON SEDE , proprietario per (QUOTA 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI RIDISTRIBUZIONE TERRENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	15/12/2006	78763	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/01/2007	5711	2926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2008 al 09/01/2012	CON SEDE Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLI TOMMASO	29/05/2008	19965	8810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/05/2008	67878	38156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/01/2012 al 10/04/2017	CON SEDE Codice Fiscale/P.IVA:	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLI TOMMASO	09/01/2012	26380	12814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/02/2012	12015	8636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2017 al 15/10/2020	#####, (PROPRIETARIO DELLA QUOTA DEL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' ** (ATTO SUCCESSIVO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO) Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	10/04/2017	31996	18593
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	12/04/2017	41794	27817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. ENTRATE	14/04/2017	27817	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere nella disponibilità dal sig. giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Mattia Valente in data 10/04/2017, rep. 31996, Racc. 18593, successiva alla data del pignoramento.

Nell'atto di compravendita il venditore garantisce la parte acquirente per ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando all'uopo che gli immobili in oggetto sono liberi da garanzie reali, da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, da privilegi, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità, ben note alla parte acquirente:

- ipoteca volontaria di originari Euro 32.000.000 iscritta nei RR.II. di Roma 1 il 25.7.2007 al n. 34976 di formalità a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO soc. COOP. A R. L.", con sede in Milano, codice fiscale 00715120150, a garanzia di mutuo di originari Euro 16.000.000 concesso con atto del notaio Tommaso Belli di Roma in data 24.7.2007 rep. 18215/7746;

con atto dello stesso notaio Tommaso Belli di Roma in data 26.6.2012 rep. 27126/13284, annotato nei RR.II. di Roma 1 il 11.7.2012 al n. 9331 di formalità, il mutuo veniva frazionato in quote e agli immobili in oggetto veniva attribuita una quota di mutuo di Euro 200.000 con garanzia ipotecaria per Euro 400.000;

la parte acquirente si è accollata la residua quota del mutuo, pari ad Euro 182.467, 56 (centottantadue mila quattrocentosessantasette/cinquantasei).

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 1.9, 2014 rep . 49053 a favore di ".", con sede in Roma, codice fiscale contro (trascritto nei RR.II. di Roma 1 il 21.10.2014 al n. 80231 di formalità).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma 1 il 25/07/2007
Reg. gen. 135316 - Reg. part. 34976
Importo: € 32.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.000.000,00
Rogante: BELLI TOMMASO
Data: 24/07/2007
N° repertorio: 18215
N° raccolta: 7746
Note: CON ATTO DELLO STESSO NOTAIO TOMMASO BELLI DI ROMA IN DATA 26.6.2012 REP. 27126/13284, ANNOTATO NEI RR.II. DI ROMA 1 IL 11.7.2012 AL N. 9331 DI FORMALITÀ, IL MUTUO VENIVA FRAZIONATO IN QUOTE E AGLI IMMOBILI IN OGGETTO VENIVA ATTRIBUITA UNA QUOTA DI MUTUO DI EURO 200.000,00 CON GARANZIA IPOTECARIA PER EURO 400.000,00; LA PARTE ACQUIRENTE SI È ACCOLLATA LA RESIDUA QUOTA DEL MUTUO, PARI AD EURO 182.467,56.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI GARANZIA IPOTECARIA
Iscritto a ROMA 1 il 17/06/2014
Reg. gen. 67144 - Reg. part. 8494
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BELLI TOMMASO
Data: 16/06/2014
N° repertorio: 29623
N° raccolta: 14861



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 21/10/2014
Reg. gen. 113267 - Reg. part. 80231
Quota: 1/1
A favore di



Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma 1 il 11/07/2012

Reg. gen. 72291 - Reg. part. 9331

Quota: 200000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA A pagina 7 della nota è riportata l'unità immobiliare subastata. Unità negoziale n. 12 Immobile n. 1 Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 867 Particella 648 Subalterno 515- LOC.TORRINO

MEZZOCAMMINO N. civico - Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 400.000,00

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a ROMA 1 il 11/05/2016

Reg. gen. 52434 - Reg. part. 8089

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione a iscrizione dell'ipoteca volontaria non libera l'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio 867, part. 648, sub 515.

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 21/10/2014

Reg. gen. 81153 - Reg. part. 9995

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione alla trascrizione del pignoramento non libera l'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio 867, part. 648, sub 515.

NORMATIVA URBANISTICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA.

Localizzazione:

L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. XXXI - MEZZOCAMMINO Municipio 9, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare.

Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (art. 62 NTA).

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio.

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE"

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area non risulta interessata da previsioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. La Comunicazione di fine lavori avvenuta il 5 ottobre 2012, è stata protocollata dal Comune di Roma in data 8 ottobre 2012 al n.QI/2012/80688. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono presenti al piano soffitta (5) alcune difformità rispetto al progetto di variante consistenti nella realizzazione di un bagno oltre alla diversa conformazione della scala di collegamento. Le opere difformi non sanabili di cui sopra dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato documentato nel progetto edilizio depositato dal Costruttore. La planimetria catastale per quanto attiene la scala e le modeste variazioni delle tramezzature interne dovrà essere aggiornata a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura DOCFA, previo deposito i CILA in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nella procedura si è inserito il Condominio denominato "" con il credito vantato nei confronti di I millesimi in tabella di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto riportati nel Regolamento di Condominio è pari a 12,08/1000.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5

DESCRIZIONE

Appartamento al piano quarto della scala D, distinto con il numero interno 16, composto di ingresso, due camere, cucina, due bagni e due balconi, soffitta al piano 5 con annesso terrazzo, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 16, scala D, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, superficie catastale totale mq 116, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, rendita euro 1.347,95.

La costruzione è stata realizzata dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento interno 16 scala D confina con con vano scala, distacco verso fabbricato B, appartamento int.13 della scala C, appartamento int.17 scala D, al piano 4, ed al piano 5 con l'appartamento int.20 scala D, l'appartamento int.13 scala C, il terrazzo condominiale, il locale tecnico condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	90,90 mq	1,00	90,90 mq	2,75 m	4
Soffitta	22,00 mq	26,40 mq	0,33	8,71 mq	2,43 m	5
balcone nord	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	4
balcone sud	16,00 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	4
terrazzo 5 piano	25,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				117,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1992 al 15/12/2006	con sede in Proprietà per 1/2 nata a il Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2446 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,81 Reddito dominicale € 2,11 Reddito agrario € 0,94
Dal 22/12/1993 al 15/12/2006	.CON SEDE IN	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2453 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,06,07 Reddito dominicale € 4,56



		Reddito agrario € 2,04
Dal 22/12/1993 al 15/12/2006 .CON SEDE IN		Catasto Terreni Fg. 867, Part. 580 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,70,08 Reddito dominicale € 63,41 Reddito agrario € 27,14
Dal 15/10/2002 al 21/04/2004	nata a il Proprieta` per 1/2 nata a il Proprieta` per 1/2	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2249 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,66,81 Reddito dominicale € 50,20 Reddito agrario € 22,43
Dal 21/04/2004 al 17/11/2004 con sede in		Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2249 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,66,81 Reddito dominicale € 50,20 Reddito agrario € 22,43
Dal 17/11/2004 al 15/12/2006 con sede in		Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2472 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,49 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 0,84
Dal 15/12/2006 al 12/07/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2453 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,06,07 Reddito dominicale € 4,56 Reddito agrario € 2,04
Dal 15/12/2006 al 12/07/2010	. con sede in	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2472 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,49 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 0,84
Dal 15/12/2006 al 17/07/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 1126, Part. 2446 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,02,81 Reddito dominicale € 2,11 Reddito agrario € 0,94
Dal 15/12/2006 al 21/12/2010	con sede in	Catasto Terreni Fg. 867, Part. 580 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,70,08 Reddito dominicale € 63,41 Reddito agrario € 27,14
Dal 23/12/2010 al 27/09/2011	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 1 Categoria C
Dal 27/09/2011 al 24/10/2011	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 501

		Categoria C
Dal 24/10/2011 al 28/03/2012	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 605, Zc. Categoria C Cl., Cons. Rendita € 0,00 Piano
Dal 28/03/2012 al 11/10/2019	con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 643, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6 Superficie catastale 116,0 mq Rendita € 1.347,95 Piano 4-5
Dal 11/10/2019 al 15/10/2020	nato a il	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 648, Sub. 643, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6 Superficie catastale 116,0 mq Rendita € 1.347,95 Piano 4-5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	867	648	643	6	A2	8	6	116 mq	1347,95 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale acquisita non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. E' stata modificata in assenza di procedure edilizie la disposizione degli spazi interni al piano 4, mediante la rimozione dei tramezzi che nel progetto del fabbricato delimitavano la cucina abitabile al fine di realizzare un unico ambiente soggiorno zona cottura, mentre nella soffitta al piano 5 è stato aperto un vano di collegamento con la scala condominiale. Per tali opere non autorizzate eseguite all'interno dell'unità immobiliare dovrà essere richiesta CILA in sanatoria presso il Municipio 9. Successivamente presso il Catasto Fabbricati di Roma dovrà essere presentato l'aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA, oppure ripristinato lo stato dei luoghi, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PATTI

Il fabbricato è stato edificato dalla soc. su un lotto di terreno in località "MEZZOCAMMINO", soggetto alla CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di Roma a rogito del Notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI in data 23/06/2006, rep. 38814, racc. 20179, trascritta a Roma 1 in data 25/07/2006, registro generale n. 99445, registro particolare n. 59207.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è ottimo sia nelle parti private che nelle parti comuni condominiali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è porzione del fabbricato condominiale con destinazione residenziale il cui regolamento di Condominio è stato depositato negli atti del Notaio Tommaso Belli, con verbale del 12/01/2012, repertorio n.26380, racc. 12814, registrato presso l'U.E. di Roma il 01/02/2012, al n. 3147 vol 1T, e trascritto presso i Registri immobiliari di Roma 1 con il n. di formalità particolare 8636 in data 03/02/2012. In esso sono esattamente indicate le norme generali regolamentari, le parti comuni di tutti i partecipanti e le carature millesimali di ciascuna unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sulle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'intero complesso è buono, oltre che di recente ultimazione (2012). Le caratteristiche intrinseche del cespite immobiliare sono in sintesi le seguenti per l'appartamento interno: 16 scala D, posto al piano piano 4 con annessa soffitta e terrazzo al piano 5:

Esposizione:

Nord ovest: balcone, soggiorno e cucina p. 4 e soffitta, e terrazzo al piano 5

Sud Est: Camere letto, bagno e balcone

Altezza interna utile : 2,75 ml al piano 4 e 2,43 ml al piano 5.

Strutture portanti verticali: cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: Piana a lastrico solare

Pareti esterne ed interne:

esterne: tamponatura in cemento facciavista e cortina;

interne in muratura di laterizi forati ed intonaco civile

Pavimento:

Bagni e cucine in rivestimento ceramico;

Salone: ceramica

Infissi esterni ed interni:

Esterni: in alluminio e doppi vetri.

Interni in legno

portoncino di ingresso blindato.

Serrande elettriche in tutti gli ambienti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti come realizzati dalla soc.
 Climatizzazione estate inverno e acqua sanitaria mediante impianto di TELERISCALDAMENTO collegato alla Centrale Acea di Tor di Valle
 DOTAZIONI CONDOMINIALI:
 Scale condominiali: rifinite in marmo colore chiaro lucidato.
 Ascensore condominiale.
 Impianto videocitofono.
 Impianto antenna centralizzato satellitare e terrestre.
 Piscina condominiale a servizio del solo Condominio A (v. pag. 11 Regolamento condominio e allegato SUB 1)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare interno 16 scala D oggetto della procedura esecutiva al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del sig. , per acquisto con rogito notarile avvenuto dopo la data della trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2006 al 29/05/2008	CON SEDE , proprietario per (QUOTA 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI RIDISTRIBUZIONE TERRENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	15/12/2006	78763	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/01/2007	5711	2926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2008 al 09/01/2012	CON SEDE Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLI TOMMASO	29/05/2008	19965	8810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/05/2008	67878	38156



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2012 al 19/09/2019	CON SEDE Codice Fiscale/P.IVA:	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLI TOMMASO	09/01/2012	26380	12814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/02/2012	12015	8636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2019 al 15/10/2020	## ###, (PROPRIETARIO DELLA QUOTA DEL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' ** (ATTO SUCCESSIVO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO) Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE RIENZI ADOLFO	19/09/2019	32567	15715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	11/10/2019	12066	84169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. ENTRATE	11/10/2019	84169.	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere nella disponibilità dal sig. giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi in data 19/09/2019, rep. 32567, Racc. 15715, successiva alla data del pignoramento.

Nell'atto di compravendita il venditore garantisce la parte acquirente che quanto venduto medesimo è libero e franco da privilegi, ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione:

- dell'ipoteca iscritta a Roma 1 in data 25 luglio 2007 al n. 34976 di formalità, per euro 32.000.000 (trentaduemilioni), a favore della Banca Popolare di Milano ed a garanzia di un mutuo di originari euro 16.000.000 (sedecimilioni), annotato di frazionamento in data 20 luglio 2015 al n. 7476 di formalità e in rettifica in data 2 gennaio 2019 al n. 7 di formalità, con attribuzione alla porzione immobiliare oggetto del presente atto di una quota di mutuo pari ad euro 300.000 (trecentomila) e di una corrispondente quota di ipoteca pari ad euro 600.000 (seicentomila);
- del pignoramento a favore del , con sede in , trascritto a Roma 1 il 21 ottobre 2014 al n. 80231 di formalità, gravante fra maggior consistenza l'appartamento oggetto del presente

atto; al riguardo la parte venditrice ha dichiarato che la procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Roma è in corso di definizione e si impegna ad ottenere la cancellazione di detta formalità, con liberazione della porzione immobiliare in oggetto, nel più breve tempo possibile e comunque entro sei mesi dalla data odierna, volendo rispondere per l'evizione e per tutti i danni e le spese in caso contrario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma 1 il 25/07/2007
Reg. gen. 135316 - Reg. part. 34976
Importo: € 32.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.000.000,00
Rogante: BELLI TOMMASO
Data: 24/07/2007
N° repertorio: 18215
N° raccolta: 7746
Note: CON ATTO DEL NOTAIO CAMMARANO GUERRITORE DI RAVELLO, IN ROMA, IN DATA 19.6.2015 REP. 739/411, ANNOTATO NEI RR.II. DI ROMA 1 IL 20.7.2015 AL N. 7476 DI FORMALITÀ, SUCCESSIVAMENTE ANCORA ANNOTATO CON LA FORMALITÀ N. 7 IN DATA 2/1/2019, IL MUTUO VENIVA FRAZIONATO IN QUOTE E AGLI IMMOBILI IN OGGETTO VENIVA ATTRIBUITA UNA QUOTA DI MUTUO DI EURO 300.000,00 CON GARANZIA IPOTECARIA PER EURO 600.000,00; LA PARTE ACQUIRENTE SI È ACCOLLATA LA RESIDUA QUOTA DEL MUTUO, PARI AD EURO 283.030,82.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 21/10/2014
Reg. gen. 113267 - Reg. part. 80231
Quota: 1/1
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a Roma 1 il 20/07/2015
Reg. gen. 74346 - Reg. part. 7476



Quota: 300000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA A pagina 15 della nota è riportata l'unità immobiliare subastata, indicata come n. Gen. 9 nell'allegato B - foglio 867, particella 648, subalterno 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocammino snc, piani 4-5, interno 16, scala D, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, rendita di Euro 1.347,95; Capitale € 300.000,00 Ipoteca € 600.000,00

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma 1 il 02/01/2019

Reg. gen. 28 - Reg. part. 7

Quota: 300000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA A pagina 6 della nota è riportata l'unità immobiliare subastata, indicata come n. Gen. 9 nell'allegato B - foglio 867, particella 648, subalterno 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocammino snc, piani 4-5, interno 16, scala D, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, rendita di Euro 1.347,95; Capitale € 300.000,00 Ipoteca € 600.000,00

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA 1 il 21/10/2014

Reg. gen. 81153 - Reg. part. 9995

A favore di

Contro

Note: L'annotazione alla trascrizione del pignoramento non libera l'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio 867, part. 648, sub 643.

NORMATIVA URBANISTICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA.

Localizzazione:

L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. XXXI - MEZZOCAMMINO Municipio 9, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare.

Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (art. 62 NTA).

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio.

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in PAESAGGIO

DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE"

- dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area non risulta interessata da previsioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. La Comunicazione di fine lavori avvenuta il 5 ottobre 2012, è stata protocollata dal Comune di Roma in data 8 ottobre 2012 al n.QI/2012/80688. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono presenti per l'abitazione interno 16 scala D alcune difformità rispetto al progetto di variante consistenti al piano 4 nella demolizione delle tramezzature delimitanti la cucina e l'ingresso, ed al piano 5 nella realizzazione di un vano porta per il collegamento alla scala condominiale. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di procedura DOCFA, previo deposito i CILA in sanatoria per le variazioni interne non comunicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nella procedura si è inserito il Condominio denominato "" con il credito vantato nei confronti di I millesimi in tabella di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto riportati nel Regolamento di Condominio è pari a 22,59/1000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5

Appartamento al piano quarto con annessa soffitta al piano quinto del fabbricato in Roma con accesso da Via G. Sinchetto 30, distinto nel Catasto fabbricati di Roma nel foglio 867, part. 648, sub 515, interno 17 della scala A, composto da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno, disimpegno e balcone al piano 4 e soffitta e terrazzo al piano 5, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 515, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 17, scala A, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 2, superficie catastale totale mq 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 49, rendita euro 449,32. La costruzione è stata realizzata dalla soc.

sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc.

ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 648, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 228.660,00

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo detto anche metodo di confronto.

Il procedimento di stima dei beni immobili con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile.

STIMA PER VALORI UNITARI -Le IVS 2007- GN 1, riportano alla nota 5.1 1.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

Determinazione del valore:

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni nella zona e sulle perizie estimative di immobili subastati di caratteristiche analoghe, ho potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 2600,00 - € 3700,00 al mq. (vedasi in allegato il borsino dell'Osservatorio OMI Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare di Roma).

Ciò posto, il valore unitario da attribuire alla superficie commerciale è stimabile in € 3700,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5	61,80 mq	3.700,00 €/mq	€ 228.660,00	100,00%	€ 228.660,00
Valore di stima:					€ 228.660,00

Valore di stima: € 228.660,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri regolarizzazione urbanistica/edilizia CILA in sanatoria per diversa conformazione scala interna e rimozione locale bagno al piano soffitta	2000,00	€
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Costi opere per regolarizzazione CILA	3000,00	€

Valore finale di stima: € 200.794,00

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto:

1-della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale pari al 10 %.

2-della necessità della pratica edilizia CILA in sanatoria e del costo dei lavori di ripristino dei luoghi per rimozione delle opere non sanabili.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5
Appartamento al piano quarto della scala D, distinto con il numero interno 16, composto di

ingresso, due camere, cucina, due bagni e due balconi, soffitta al piano 5 con annesso terrazzo, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 16, scala D, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, superficie catastale totale mq 116, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, rendita euro 1.347,95. La costruzione è stata realizzata dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot. n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 648, Sub. 643, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 436.563,00

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo detto anche metodo di confronto.

Il procedimento di stima dei beni immobili con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile.

STIMA PER VALORI UNITARI -Le IVS 2007- GN 1, riportano alla nota 5.1 1.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

Determinazione del valore:

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni nella zona e sulle perizie estimative di immobili subastati di caratteristiche analoghe, ho potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 2600,00 - € 3700,00 al mq. (vedasi in allegato il borsino dell'Osservatorio OMI Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare di Roma).

Ciò posto, il valore unitario da attribuire alla superficie commerciale è stimabile in € 3700,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5	117,99 mq	3.700,00 €/mq	€ 436.563,00	100,00%	€ 436.563,00
Valore di stima:					€ 436.563,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 436.563,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
oneri regolarizzazione urbanistica/edilizia CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e apertura vano porta al piano soffitta	3000,00	€
Costo opere in ripristino al piano soffitta	1800,00	€

Valore finale di stima: € 388.106,70

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto:

1-della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale pari al 10 %.

2-della necessità della pratica edilizia CILA in sanatoria e del costo dei lavori di ripristino dei luoghi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Entrambe le unità immobiliari subastate sono state oggetto di compravendita in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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

Roma, li 15/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cecchi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - pdc 709 prot. 52903 (Aggiornamento al 06/08/2008)
- ✓ N° 4 Foto - elaborato foto (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 17/09/2015)

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/09/2015)
- ✓ N° 1 Google maps - UBICAZIONE SATELLITARE (Aggiornamento al 17/09/2015)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - DEPOSITO SCIA AGIBILITA' (Aggiornamento al 18/12/2017)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto tavola 6 DIA prot.39965 (Aggiornamento al 17/05/2012)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA VARIANTE prot 39965/2012 (Aggiornamento al 17/05/2012)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 1 (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO (Aggiornamento al 09/01/2012)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 18/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO TAVOLA PRG/NIC Comune Roma (Aggiornamento al 15/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di Roma (Aggiornamento al 23/06/2006)
- ✓ N° 1 Altri allegati - BORSINO OMI (Aggiornamento al 15/10/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5

Appartamento al piano quarto con annessa soffitta al piano quinto del fabbricato in Roma con accesso da Via G. Sinchetto 30, distinto nel Catasto fabbricati di Roma nel foglio 867, part. 648, sub 515, interno 17 della scala A, composto da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno, disimpegno e balcone al piano 4 e soffitta e terrazzo al piano 5, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 515, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 17, scala A, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 2, superficie catastale totale mq 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 49, rendita euro 449,32. La costruzione è stata realizzata dalla soc.

sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc.

ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 648, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA. Localizzazione: L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. XXXI - MEZZOCAMMINO Municipio 9, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare. Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (art. 62 NTA). PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE" - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area non risulta interessata da previsioni.

Prezzo base d'asta: € 200.794,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5

Appartamento al piano quarto della scala D, distinto con il numero interno 16, composto di ingresso, due camere, cucina, due bagni e due balconi, soffitta al piano 5 con annesso terrazzo, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 16, scala D, zona

censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, superficie catastale totale mq 116, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, rendita euro 1.347,95. La costruzione è stata realizzata dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 648, Sub. 643, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DELL'AREA. Localizzazione: L'area di sedime del fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, è ubicata in Roma, Località Z. XXXI - MEZZOCAMMINO Municipio 9, meglio individuata nell'allegata immagine satellitare. Destinazione Urbanistica. In relazione al nuovo Piano Regolatore, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, l'area in esame, ricade nel Sistema insediativo CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (art. 62 NTA). PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) e PTPR Regione Lazio. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio, l'area ricade in PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE" - dall'analisi del P.T.P.R. Tavola B, Beni paesaggistici, l'area non risulta interessata da previsioni.

Prezzo base d'asta: € 388.106,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO **ESECUZIONE IMMOBILIARE 1734/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.794,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala A, interno 17, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 648, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	61,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è ottimo sia nelle parti private che nelle parti comuni condominiali.		
Descrizione:	Appartamento al piano quarto con annessa soffitta al piano quinto del fabbricato in Roma con accesso da Via G. Sinchetto 30, distinto nel Catasto fabbricati di Roma nel foglio 867, part. 648, sub 515, interno 17 della scala A, composto da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno, disimpegno e balcone al piano 4 e soffitta e terrazzo al piano 5, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 515, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 17, scala A, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 2, superficie catastale totale mq 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 49, rendita euro 449,32. La costruzione è stata realizzata dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 388.106,70

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giovanni Sinchetto 30, scala D, interno 16, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 648, Sub. 643, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	117,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è ottimo sia nelle parti private che nelle parti comuni condominiali.		
Descrizione:	Appartamento al piano quarto della scala D, distinto con il numero interno 16, composto di ingresso, due camere, cucina, due bagni e due balconi, soffitta al piano 5 con annesso terrazzo, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 867 particella 648 sub 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocamino s.n.c., piani 4-5, interno 16, scala D, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, superficie catastale totale mq 116, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, rendita euro 1.347,95. La costruzione è stata realizzata dalla soc. sulla base del progetto unitario prot. 27370/2007 e variante prot. 78774 del 20/12/2007, PERMESSO DI COSTRUZIONE in data 6.8.2008 n.709 prot. n. 52903 limitatamente ai piani interrati con scissione in data 28.9.2012 n. 388 per la parte commerciale e n. 389 per la parte residenziale, ed in data 3.2.2010 Pdc n. 51 prot. n. 7335 e successive varianti in corso d'opera con D.I.A. in data 23.6.2011 prot. n. 50179 ed in data 17.5.2012 prot. n. 39965.		

	Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta in buono stato di conservazione. In data 12/07/2012, la soc. ha depositato la Segnalazione certificata di Agibilità prot.n. 56567, e prot. n. 2017/151434 integrata con documentazione aggiuntiva prot. 212722 in data 18/12/2017.
Vendita soggetta a IVA:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SINCHETTO 30,
SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4-5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma 1 il 25/07/2007
Reg. gen. 135316 - Reg. part. 34976
Importo: € 32.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.000.000,00
Rogante: BELLI TOMMASO
Data: 24/07/2007
N° repertorio: 18215
N° raccolta: 7746
Note: CON ATTO DELLO STESSO NOTAIO TOMMASO BELLI DI ROMA IN DATA 26.6.2012 REP. 27126/13284, ANNOTATO NEI RR.II. DI ROMA 1 IL 11.7.2012 AL N. 9331 DI FORMALITA', IL MUTUO VENIVA FRAZIONATO IN QUOTE E AGLI IMMOBILI IN OGGETTO VENIVA ATTRIBUITA UNA QUOTA DI MUTUO DI EURO 200.000,00 CON GARANZIA IPOTECARIA PER EURO 400.000,00; LA PARTE ACQUIRENTE SI E' ACCOLLATA LA RESIDUA QUOTA DEL MUTUO, PARI AD EURO 182.467,56.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI GARANZIA IPOTECARIA
Iscritto a ROMA 1 il 17/06/2014
Reg. gen. 67144 - Reg. part. 8494
Importo: € 250.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BELLI TOMMASO
Data: 16/06/2014
N° repertorio: 29623
N° raccolta: 14861

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 21/10/2014
Reg. gen. 113267 - Reg. part. 80231
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma 1 il 11/07/2012

Reg. gen. 72291 - Reg. part. 9331

Quota: 200000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA A pagina 7 della nota è riportata l'unità immobiliare subastata. Unità negoziale n. 12 Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 867 Particella 648 Subalterno 515- LOC.TORRINO MEZZOCAMMINO N. civico - Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 400.000,00

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a ROMA 1 il 11/05/2016

Reg. gen. 52434 - Reg. part. 8089

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione a iscrizione dell'ipoteca volontaria non libera l'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio 867, part. 648, sub 515.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI SINCHETTO 30, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4-5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma 1 il 25/07/2007

Reg. gen. 135316 - Reg. part. 34976

Importo: € 32.000.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.000.000,00

Rogante: BELLI TOMMASO

Data: 24/07/2007

N° repertorio: 18215

N° raccolta: 7746

Note: CON ATTO DEL NOTAIO CAMMARANO GUERRITORE DI RAVELLO, IN ROMA, IN DATA 19.6.2015 REP. 739/411, ANNOTATO NEI RR.II. DI ROMA 1 IL 20.7.2015 AL N. 7476 DI FORMALITA', SUCCESSIVAMENTE ANCORA ANNOTATO CON LA FORMALITA' N. 7 IN DATA 2/1/2019, IL MUTUO VENIVA FRAZIONATO IN QUOTE E AGLI IMMOBILI IN OGGETTO VENIVA ATTRIBUITA UNA QUOTA DI MUTUO DI EURO 300.000,00 CON GARANZIA IPOTECARIA PER EURO 600.000,00; LA PARTE ACQUIRENTE SI E' ACCOLLATA LA RESIDUA QUOTA DEL MUTUO, PARI AD EURO 283.030,82.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 21/10/2014

Reg. gen. 113267 - Reg. part. 80231

Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma 1 il 20/07/2015

Reg. gen. 74346 - Reg. part. 7476

Quota: 300000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA A pagina 15 della nota è riportata l'unità immobiliare subastata, indicata come n. Gen. 9 nell'allegato B - foglio 867, particella 648, subalterno 643, Via di P.R.G. Consorzio Torrino-Mezzocammino snc, piani 4-5, interno 16, scala D, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 6, rendita di Euro 1.347,95; Capitale € 300.000,00 Ipoteca € 600.000,00

