TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 605/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
Codice fiscale: 00168220069
Partita IVA: 00856091004

contro

FFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFF

FFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFF

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1 5

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2 6

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1 7

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T 7

Lotto 1 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Titolarità 8

Confini 8

Consistenza 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Dati Catastali 9

Precisazioni 10

Patti 10

Stato conservativo 10

Parti Comuni 10

Servitù, censo, livello, usi civici 11

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Stato di occupazione 11

Provenienze Ventennali 12

Formalità pregiudizievoli 13

Normativa urbanistica 14

Regolarità edilizia 16

Vincoli od oneri condominiali 17

Lotto 2 17

Completezza documentazione ex art. 567 17

Titolarità 17

Confini 17

Consistenza 17

Cronistoria Dati Catastali 18

Dati Catastali 18

Precisazioni 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Patti 19
Stato conservativo 19
Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 20
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 22
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 25
Lotto 3 26
Completezza documentazione ex art. 567 26
Titolarità 27
Confini 27
Consistenza 27
Cronistoria Dati Catastali 27
Dati Catastali 28
Precisazioni 28
Patti 29
Stato conservativo 29
Parti Comuni 29
Servitù, censo, livello, usi civici 29
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Stato di occupazione 30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1 30
Provenienze Ventennali 30
Formalità pregiudizievoli 31
Normativa urbanistica 32
Regolarità edilizia 34
Lotto 4 36
Completezza documentazione ex art. 567 36
Titolarità 36
Confini 36
Consistenza 36
Cronistoria Dati Catastali 37
Dati Catastali 37
Precisazioni 38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Patti 38
Stato conservativo 38
Parti Comuni 38
Servitù, censo, livello, usi civici 39
Caratteristiche costruttive prevalenti 39
Stato di occupazione 39
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T 39
Provenienze Ventennali 39
Formalità pregiudizievoli 40
Normativa urbanistica 42
Regolarità edilizia 43
Stima / Formazione lotti 44
Lotto 1 45
Lotto 2 47
Lotto 3 51
Lotto 4 54
Riepilogo bando d'asta 60
Lotto 1 60
Lotto 2 61
Lotto 3 63
Lotto 4 64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 605/2023 del R.G.E. 66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.953,23 66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 187.600,02 66
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 611.750,27 67
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 26.635,08 68
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 70
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1 70
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2 70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1 71
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T 72

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

INCARICO

In data 06/02/2025, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 52, 00189, EDIFICIO A/1, PIANO S1

Piena proprietà di un locale commerciale di 67 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio Roma XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri.
L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani, che è stata realizzata negli anni '60 all'interno di un condominio costituito da 2 palazzine denominate Villino A/1 e Villino A/2 aventi una corte pedonale di ingresso in comune.
Il villino A/1, contenente l'immobile oggetto di pignoramento, presenta un fronte compatto con balconate aggettanti verso via San Godenzo, con facciate rifinite in cortina di mattoni, marcapiani tinteggiati di bianco e grigio, e ringhiere dei balconi in ferro. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto.
Il cespite pignorato è un locale commerciale che si trova al piano terra e essendo alto un solo piano si presenta come un avancorpo al fabbricato, con accesso indipendente non direttamente dalla strada, ma dal vialetto di accesso al condominio. Attualmente è costituito da un ingresso che disimpegna una successione di 3 ambienti comunicanti tra loro e un bagno in fondo al locale. Solo il primo ambiente è illuminato naturalmente da una finestra alta a nastro mentre gli altri due ambienti sono ciechi. Il locale appare più idoneo ad essere utilizzato come una agenzia di servizi al terziario o un locale per la cura estetica che come un locale alla vendita al dettaglio, non avendo vetrine su strada.
L'immobile, avendo delle rifiniture semplici, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato continuo in tutti gli ambienti mentre il bagno presenta il pavimento in ceramica.
Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco. Esiste un sistema di aria condizionata canalizzata nel controsoffito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

L' Altezza interna utile è di ml. 2,94.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 189 A, 00189, EDIFICIO C/5, INTERNO 9, PIANO 2

Piena proprietà di un Appartamento di circa 68 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri.
L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata negli anni '60.
Il fabbicato non si trova su strada, ma in seconda linea rispetto alle altre palazzine. Infatti a causa della conformazione anulare di via San Godenzo e dell'orografia del terreno, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradonato che collega la quota stradale superiore della via al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. In realtà anche su questo versante della strada il vicolo anzichè seguire la numerazione progressiva 189/A, in quanto compreso tra il n. 189 e il 191, riporta lo stesso civico superiore n. 27/A. Al centro della rampa gradonata pedonale si trova il cancello di ingresso al cortile della palazzina contrassegnato da targa anch'essa recante n. 27/A (in realtà al n. 189/a catastale) dal quale si accede nell'androne condominiale in cui la scala e l'ascensore servono gli appartamenti ai vari piani.
Il secondo accesso all'edificio è consentitto dal piano autorimessa il cui cancello si trova su via san Godenzo n. 195.
L'edificio, presenta balconate aggettanti verso i fronti che si affacciano sui due versanti di via San Godenzo. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto.
Le facciate sono rifinite in cortina di mattoni con marcapiani tinteggiati di colore marrone. Le ringhiere dei balconi sono in ferro.
L'unità immobilare oggetto di perizia, sita al piano secondo, con una superficie netta di 65 mq, è costituita da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno che serve una camera da letto, una cucina tinello con balcone e un bagno finestrato.
L'immobile, si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione effetto parquet in laminato continuo nel soggiorno e nel disimpegno, in parquet naturale posato a spina in camera da letto, mentre nel bagno e nella cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. Nel soggirno è presente una libreria in cartongesso.
Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco e gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco.
Il riscaldamento è condominiale e vi sono i contabilizzatori di calore.
L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 193, 00189, EDIFICIO C/6, INTERNO 4, PIANO 1

Piena proprietà di un Appartamento di circa 238 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri.
L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata durante gli anni '60.
L'edificio presenta un fronte compatto con balconate aggettanti su tutti i lati. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, con una copertura in parte a tetto e in parte piana a terrazza. Le facciate esterne sono rifinite in cortina di mattoni, intervallate da fasce intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le ringhiere dei balconi sono in ferro con lastre di vetro interposte.L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al primo piano e sviluppa una superficie netta di 207 mq. Attualmente l'appartamento è dotato di un doppio ingresso: quello principale immette direttamente in un soggiorno doppio, mentre quello di servizio dà accesso a un disimpegno che conduce alla cucina, a una cameretta e a un bagno. Dalla zona giorno, un secondo disimpegno serve la zona notte, che è composta da cinque camere da letto e tre bagni, di cui due finestrati. L'immobile gode inoltre di due ampi balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina, e dalla camera da letto principale.L'appartamento si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda le finiture, la zona giorno è caratterizzata da una pavimentazione in marmo, mentre le camere da letto presentano un parquet posato a spina di pesce. Nei bagni si trovano pavimenti in marmette di marmo e rivestimenti in maioliche, la cucina è rifinita con pavimenti e rivestimenti in ceramica, e i balconi sono pavimentati in gres color mattone. Le porte interne sono in legno, lasciate in essenza nella zona giorno e tinteggiate di bianco nella zona notte. Gli infissi esterni, originali dell'epoca di costruzione, sono in legno verniciato bianco e sono protetti da grate anti-intrusione. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale e centralizzato, già dotato di contabilizzatori di calore. L'altezza interna utile dei locali è di 3,00 metri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 191-193, 00189, EDIFICIO C/6, INTERNO 6, PIANO T

Piena proprietà di un box auto di circa 22 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, avente accesso pedonale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

al n. 193 realizzata durante gli anni '60.
Il locale autorimessa è al piano terra ed è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile per le auto munita di cancello automatico al n. 191 che serve i vari box.
Il box, oggetto di pignoramento, contraddistinto con il n. 6 ha una superficie netta di 21 mq ed è chiuso da una porta in ferro ed è anche contraddistinto al Catasto come box n. 6.
Il box può essere venduto anche a chi non abita nello stabile in quanto di costruzione antecedente alla legge Tognoli del 1989.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Il locale commerciale confina a ovest con via San Godenzo, a sud con proprietà condominiale a nord con cabina Enel.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	60,63 mq	66,84 mq	1	66,84 mq	2,94 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**66,84 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**66,84 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/08/1986** al **24/04/2013**	****** proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 516, Sub. 501, Zc. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 58 mq Rendita € 3.351,91 Piano S1
Dal **24/04/2013** al **07/03/2019**	********** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 516, Sub. 501, Zc. 5 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 64 mq Rendita € 3.351,91 Piano S1
Dal **07/03/2019** al **14/11/2025**	********* proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 516, Sub. 501, Zc. 5 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 64 mq Rendita € 3.351,91 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	516	501	5	C1	8		64 mq	3351,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.
L'immobile si trova al piano S1 catastale, ma in realtà risulta essere al piano terra, alla quota del viale condominiale di accesso al fabbricato.
In seguito ad attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici preposti e attraverso il rilievo effettuato, si è riscontrato che non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
In particolare il locale nella planimetria catastale è rappresentato come un unico ambiente avente in fondo un disimpegno che serviva un piccolo ripostiglio e un bagno. Attualmente il locale è suddiviso in tre ambienti comunicanti tra loro tramite porte scorrevoli e disimpegnati da un ingresso che serve anche il bagno rimasto nella posizione originaria. Tali opere edilizie non non sono state leggittimate da una pratica edilizia , pertanto si potrà ripristinare lo stato dei luoghi con l'abbattimento dei tramezzi o inoltrare una pratica edilizia in sanatoria e i relativi costi saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario.
Si rimanda, come meglio descritto in seguito , alla parte relativa alla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti degli ambienti e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e il pavimento è in laminato di colore chiaro, uniforme e continuo in tutto l'immobile. Il pavimento del bagno è in monocottura di colore bianco ed è completo di sanitari e rubinetterie. Le porte interne sono pannelli scorrevoli in legno dipinti di bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco come il portoncino di ingresso.
Il riscaldamento e il raffrescamento è di tipo autonomo e dotato di bocchette dell'immissione dell'aria nel controsoffitto. Quest'ultimo è costituito da pannellli prefabbricati ispezionabili nell'ingresso mentre è in cartongesso negli altri ambienti.
Non vi sono vetrine dirette né accesso su strada e il locale attualmente data la disposizione interna e l'ingresso dal cortile condominiale si presenta maggiormente adatto ad una funzione terziaria.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Il Condominio è composto da 2 Villini composti dal piano dell'androne, 3 piani oltre l'attico e il piano interrato.
I fabbricati contengono abitazioni e locali commerciali al piano terra.
L'accesso esterno all'insieme delle unità immobiliari con destinazione residenziale avviene dal civico n. 52 di Via san Godenzo.
Anche i locali commerciali non hanno accesso direttamente dalla strada ma dal giardino condominiale.
Per quanto riguarda le proprietà comuni poiché l'insieme condominiale è costituito da unità immobiliari ad uso abitativo con godimento di servizi e spazi esclusivi cortilizi (camminamenti, aree verdi ecc.) e da unità immobiliari ad uso commerciale con accesso esclusivamente dall'area cortilizia pertanto essa è inclusa anche nel godimento delle unità commerciali;
Poiché nella sottostante area cortilizia sono presenti le reti dei servizi che alimentano anche le unità commerciali, pertanto le proprietà comuni indivisibili tra tutti i partecipanti al Condominio sono:
1) l'area su cui sorge il complesso così come risulta dal titolo di provenienza;
2) i tratti di recinzione esterna;
3) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni a servizi o di utilizzazione di tutti i Condomini sia nella qualità di proprietari di appartamenti che di locali commerciali: gli impianti idrici, comprese le tubazioni di scarico e la rete fognante, gli impianti e gli apparecchi elettrici, del telefono (quando non appartengono rispettive aziende fornitrici) e ogni altro manufatto che serva a uso comune e/o preveda ad una comune necessità , sino al punto di diramazione per servire le singole Unità Immobiliari.
4) ogni altro locale, impianto o servizio non di proprietà esclusiva , che serva ad uso comune per la generalità condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato
Esposizione: nord, nord ovest
Altezza interna utile: ml. 3,00
Strutture verticali: cemento armato- stato di manutenzione buono
Solai: laterocemento- stato di manutenzione buono
Copertura: piana e in parte a falde inclinate
Pareti esterne: rivestite in cortina con marcapiani intonacati , i parapetti dei balconi hanno ringhiere in ferro con lastre di vetro all'interno, il tutto in buono stato di manutenzione.
Pareti interne: intonacate e tinteggiate in bianco.
Pavimentazione interna: in laminato di colore chiaro ad eccezione del bagno in maiolica bianca.
Infissi esterni: infissi in alluminio bianco.
Impianto elettrico presente, ma non sono state prodotte certificazioni.
Impianto idrico presente, ma non sono state prodotte certificazioni.
Impianto di aria condizionata presente con canalizzazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

L'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura, ovvero senza tuitolo, non essendo frattanto avverata la condizione di efficacia prevista nel titolo.
Si da atto che l'immobile il locale è detenuto dalla ***** Srl in forza di un contratto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva stipulato in data 26.05.2022 per atto a rogito del Notaio Paolo Fenoaltea, Rep. n. 43249; Racc.n. 26139 - Registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 13.06.2022 al n. 20307, Serie 1T e trascritto in pari data a Roma 1 al n. 55039 form. e al n. 78116 d'ord, su cui si fonda l'atto di intervento della Società medesima.

Come evidenziato nel suddetto atto di intervento della società ******** S.r.l., le parti subordinavano l'efficacia dell'atto di compravendita ai sensi dell'art. 1353 c.c. alla condizione sospensiva del rilascio degli atti di consenso alla cancellazione delle formalità ipotecarie ivi menzionate, entro il 30.09.2022; condizione che non si realizzava, atteso che il Sig. ****** non otteneva il consenso alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile in questione, ivi compresa quelle iscritte in favore del medesimo creditore pignorante in seno alla presente esecuzione, al quale dunque il contratto di compravendita in questione è inopponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 09/08/1973 al 24/04/2013</td><td rowspan="9">*** ****** Codice Fiscale/P.IVA: *****</td><td>atto di divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N°
Notaio Garibaldi Talani | 09/08/1973 | 37065 | 10779</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part.
Conservatoria Roma | 30/08/1973 | 47261 |</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. N° | Vol. N°
Roma 1° ufficio atti privati | 24/08/1973 | 7350 | 10779</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 24/04/2013</td><td rowspan="9">********** Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td>Atto di donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N°
Notaio Luca Tucci | 24/04/2013 | 1478 | 723</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part.
Conservatoria Roma | 03/05/2013 | 43632 | 32887</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. N° | Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 3 | 02/05/2013 | 11541 | 1T</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si precisa che nell'atto rep. n. 1478 del 24/04/2013 il sig. ******** dichiarava di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 23/11/2017
  Reg. gen. 135549 - Reg. part. 24720
  Importo: € 400.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Spese: € 800.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Maurizio Misurale
  Data: 21/11/2017
  N° repertorio: 200956
  N° raccolta: 72856
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 30/03/2018
  Reg. gen. 37027 - Reg. part. 6291
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********, *********
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Michele Misurale
  Data: 29/03/2018
  N° repertorio: 5881
  N° raccolta: 2920
  Note: Nota di iscrizione contro ******** come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********** come terzo datore di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 23/02/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Reg. gen. 21853 - Reg. part. 3772
Importo: € 333.678,21
Contro **********
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 324.678,21
Spese: € 4.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/12/2019
N° repertorio: 17343

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
  Trascritto a Roma il 03/11/2021
  Reg. gen. 140387 - Reg. part. 97203
  A favore di ********* S.R.L.
  Contro **********
  Note: Formalità pregiudizievole non cancellabile
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10
Art.51. Norme generali
1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.
2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
d) la qualificazione dell'edilizia.
3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:
a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.
Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000
Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare
1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

delle sedi viarie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
a) Tessuti prevalentemente residenziali;
b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.
5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.
6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti
prescrizioni:
- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative;
b) Commerciali a CU/b;
c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "ser-
vizi alle persone" e "attrezzature collettive";
d) Turistico-ricettive a CU/b;
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del programma edilizio che l'Impresa ******* ha realizzato con la lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino A/1 . Esso è stato edificato in base a licenza n. 1844AR/59 su progetto autorizzato n. 21178/58 e in forza della Licenza edilizia di variante n. 1086AR/61 del 03/10/1961 su progetto di variante n. 905/61 approvata in data 28/03/1961.
Il fabbricato ha ottenuto il certificato di agibilità n. 166 in data 06/02/1962.
Nei suddetti progetti il locale commerciale non era rappresentato in quanto al suo posto era graficizzato un terrapieno vicino alla strada. Successivamente per il locale è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/3622/2 per la quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 318244 del 09/06/2004.

Il certificato di agibilità del fabbricato n. 166 del 06/02/1962, ha dichiarato agibile l'intero al momento della sua costruzione. Essendo stato il locale commerciale ricavato scavando un terrapieno, significa che il locale non esisteva nella configurazione originaria del fabbricato per la quale fu rilasciato il certificato di agibilità n. 166 del 06/02/1962.
Di conseguenza, il certificato di agibilità del 1962 non è sufficiente, da solo, a dimostrare l'agibilità del locale commerciale così come esiste oggi. Infatti la concessione edilizia in sanatoria del 2004 ha regolarizzato l'opera sotto il profilo urbanistico, ma nel fascicolo del condono non è presente il certificato di agibilità rilasciato dopo la concessione in sanatoria. Infatti la concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2004 reca la seguente prescrizione: 'La presente concessione è rilasciata ai soli fini della sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità/agibilità è subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite dalla Legge 47/1985'. Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali non risulta rilasciato il certificato di agibilità né presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità. Pertanto, allo stato degli atti, l'immobile risulta privo di agibilità; l'eventuale conseguimento della stessa è subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti di legge e all'espletamento del relativo procedimento amministrativo.
Poichè dopo la sanatoria del 2004 sono state realizzate solo tramezzature interne, modificando la distribuzione interna del locale, occorre presentare prima una CILA in sanatoria, affinchè la planimetria catastale coincida con lo stato lo stato attuale del locale.
Successivamento si può procedere con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) che è la pratica che attesta la sicurezza, l'igiene e la conformità urbanistica ed energetica dell'immobile.
Poichè potrebbero essere richiesti per l'immobile accertamenti strutturali o documenti mancanti da ricostruire ex novo, si ipotizza che la spesa complessiva per le pratiche edilizie suddette e la parcella del tecnico incaricato possa essere stimata intorno al 7% del valore dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio vanta un credito di € 14.534,87 al 21/05/2025.
Trattasi di oneri ordinari.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale, distacchi verso proprietà condominiale e via san Godenzo.

CONSISTENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,27 mq	66,51 mq	1	66,51 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	67,89 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	67,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Data la sua superficie ridotta e la conformazione planimetrica il bene non puo essere divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **09/08/1973**	********* ********** **** **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 735, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 101.226,00 Piano 2
Dal **09/08/1973** al **28/09/2017**	********** proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 735, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.012,26 Piano 2
Dal **28/09/2017** al **14/11/2025**	********** proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 735, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.012,26 Piano 2

DATI CATASTALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

	213	735	9	5	A2	4	4 vani	67 mq	1012,26 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.
In seguito ad attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici preposti e attraverso il rilievo effettuato, si è riscontrato che sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
Non sussiste invece la corrispondenza con la planimentria del progetto presentato all'epoca della costruzione.
Si rimanda, come meglio descritto in seguito , alla parte relativa alla regolarità edilizia.

Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradonato che collega la quota stradale superiore di via san Godenzo al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. Il cacello di ingresso al cortile della palazzina è contrassegnato da targa recante n. 27/A mentre al catasto il civico è contrassegnato con il n. 189/A.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in buono stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti degli ambienti e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e il pavimento per l'ingresso, il soggiorno e il disimpegno è in laminato effetto parquet grigio sbiancato , mentre è in parquet naturale posato a spina nella camera da letto. Il bagno, con pavimento e rivestimento in piastrelle di colore chiaro, è completo di sanitari e rubinetterie. Le porte interne sono in legno tamburato dipinto di bianco.
Gli infissi esterni sono in legno veniciati di bianco a vetro semplice.
Il portoncino di ingresso è blindato.
Il riscaldamento è centralizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

PARTI COMUNI

Il Condominio è composto da 1 fabbricato contenente abitazioni e box auto al piano seminterrato.
Via San Godenzo è caratterizzata da un un percorso che si snoda ad anello anulare che parte e ritorna su via Cassia nel medesimo punto. L'edificio contenente l'immobile oggetto di pignoramento non si trova su strada, ma nella parte interna del circuito anulare di via San Godenzo. L'accesso avviene tramite un vicolo pedonale, una rampa gradonata tutta in travertino, avente duplice passaggio sia dalla parte alta di via San Godenzo all'altezza del n. civico 27 che dalla parte più bassa all'altezza del n. 189/A. Al centro della rampa gradonata pedonale, che serve anche altri fabbricati, si trova il n. 27 (in realtà al n. 189/A catastale), dove è presente un cancello di ingresso dal quale si accede alla corte condominiale della palazzina che serve l'androne condominiale alla scala e all'ascensore per gli appartamenti ai vari piani.
Le proprietà comuni indivisibili tra tutti i partecipanti al Condominio sono:
1) l'area su cui sorge il complesso così come risulta dal titolo di provenienza;
2) i tratti di recinzione esterna, nonché la stessa identificata nella fascia esterna del perimetro dell'isolato;
3) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni a servizi o di utilizzazione di tutti i Condomini: gli impianti idrici, comprese le tubazioni di scarico e la rete fognante, gli impianti e gli apparecchi elettrici, del telefono (quando non appartengono rispettive aziende fornitrici) e ogni altro manufatto che serva a uso comune e/o preveda ad una comune necessità , sino al punto di diramazione per servire le singole Unità Immobiliari.
4) ogni altro locale, impianto o servizio non di proprietà esclusiva , che serva ad uso comune per la generalità condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato
Esposizione: nord, nord ovest
Altezza interna utile: ml. 3,00
Strutture verticali: cemento armato- stato di manutenzione buono
Solai: laterocemento- stato di manutenzione buono
Copertura: piana
Pareti esterne: rivestite in cortina di mattoni con marcapiani intonacati , i parapetti dei balconi hanno ringhiere in ferro , il tutto in buono stato di manutenzione.
Pareti interne: realizzate in laterizio e intonacate e tinteggiate in bianco.
Pavimentazione interna: in laminato e in parquet ad eccezione del bagno e della cucina in maiolica.
Infissi esterni: infissi in legno verniciato bianco.
Impianto elettrico presente, ma non sono state prodotte certificazioni.
Impianto idrico presente, ma non sono state prodotte certificazioni.
Impianto di aria condizionata non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/08/1973** al **12/02/2018**	********** Codice Fiscale/P.IVA: **********	**atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Garibaldi Talani	09/08/1973	37065	10779
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma	30/08/1973	47261	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 1° ufficio atti privati	24/08/1973	7350	10779
Dal **12/02/2018** al **23/03/2018**	********** nuda proprietà ********* ****** usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Testamento olografo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Maria Ragnisco	12/02/2018	68242	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio delle Entrate Roma 3	12/02/2018	325	1T
Dal **28/03/2018**	********** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Accettazione tacita eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Michele Misurale	29/03/2018	5881	2920
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma	11/10/2024	122299	91001
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sig. *******,deceduto in Roma in data ********, aveva disposto le sue volonta' con testamento pubblico ad atto del Notaio Francesco Maria Ragnisco il 28/03/2006 rep. n. 207 e pubblicato con atto a rogito della Dr.ssa Maria Cristina Pacetti in data 12/02/2018 rep. n. 68.242, registrato all'Agenzia delle entrate di Roma 6 il 12/02/2018 al n. 325 serie 1T in forza del quale ha devoluto la nuda proprieta' dell'immobile al figlio ********** con riserva del diritto di usufrutto in favore del coniuge ******** deceduta il ********.
Il sig. ********accettava tacitamente l'eredita' da parte del padre ********* con atto a rogito del Notaio Michele Misurale in data 29/03/2018 rep. n. 5881/2920, iscritto alla Conservatoria in data 30/03/2018 al n. 6291 di formalita', trascritto il 11/10/2024 ai nn. 122299/91001.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 30/03/2018
  Reg. gen. 37027 - Reg. part. 6291
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********, *********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 250.000,00
  Rogante: Michele Misurale
  Data: 29/03/2018
  N° repertorio: 5881
  N° raccolta: 2920
  Note: Nota di iscrizione contro ******** come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********* come terzo datore di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 23/02/2021
  Reg. gen. 21853 - Reg. part. 3772
  Importo: € 333.678,21
  Contro*********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 324.678,21
Spese: € 4.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/12/2019
N° repertorio: 17343

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
  Trascritto a Roma il 17/11/2020
  Reg. gen. 118962 - Reg. part. 81093
  A favore di ********
  Contro **********
  Note: Formalità pregiudizievole non cancellabile
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********, **********
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10
Art.51. Norme generali
1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.
2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
d) la qualificazione dell'edilizia.
3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:
a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.
Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000
Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare
1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
a) Tessuti prevalentemente residenziali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa,
non sia inferiore a 45 mq di SUL.
5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del
Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.
6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti
prescrizioni:
- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie
preesistente e di nuova realizzazione.
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative;
b) Commerciali a CU/b;
c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "ser-
vizi alle persone" e "attrezzature collettive";
d) Turistico-ricettive a CU/b;
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del programma edilizio che l'Impresa ********* ha realizzato con la lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino A/1 .

E' stato realizzato in virtù licenza n. 444/C del 15/12/1965 su Progetto autorizzato n. 14816/62 del 12/03/1962 e poi sostituta con licenza di variante n. 1904 del 15/09/1967 su Progetto di variante n. 41969/66 del 12/09/1966 che ha ottenuto parere favorevole il 25/10/1966.
Certificato di Agibilità n. 615 del 8/9/1972.
Non sussistono domande di condono sull'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo presso l'immobile non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato.
Invero il perimetro del fabbricato riportato nel progetto di variante n. 41969/66 del 12/09/1966 corrisponde con lo stato dei luoghi, mentre le finestre esterne sono tutte rappresentate in diversa posizione e dimensione sulle varie facciate rispetto alle finestre rilevate nello stato dei luoghi. Queste ultime tuttavia si trovano incollonnate ai vari piani e coincidono anche con quelle riportate in planimetria catastale.
Probabilmente in fase di realizzazione il costruttore ha realizzato una variante che poi non è stata presentata o comunque non presente presso l'archivio progetti.
C'è da aggiungere che le tramezzature interne del progetto non corrispondono con quelle catastali e di rilievo, inoltre è stato accorpato nell'appartamento oggetto di pignoramento una piccola parte di pianerottolo condominiale e una esigua quota di superficie dell'appartamento confinate, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto.
Tutte queste opere, anche se realizzate sicuramente dal costruttore, sono state eseguite senza alcuna autorizzazione e risultano abusive, ma tuttavia sono sanabili in quanto tali interventi già realizzati sono conformi alle disposizioni edilizie urbanistiche e ai regolamenti edilizi e non incidono sui parametri urbanistici nè sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio.
Occorre presentare una S.C.I.A per accertamento di conformità per intervento già realizzato conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, ai requisiti prescritti dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

discliplina edilizia vigente al momento della realizzazione (D.P.R. n. 380 del 06/06/200 Art 36 bis e art. 22 l. r. n. 15/2008) da presentare presso lo sportello unico per l'edilizia tramite piattaforma SUET.
Il rilascio del permesso alla segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione per la realizzazione delle finestre nella nuova posizione riscontrata con il sopralluogo presso l'immobile.
Nella pratica è compresa, previo pagamento di sanzione di € 1.000,00, anche la sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e l'accorpamento di parte degli altri appartamenti e del pianerottolo in quanto rientra nelle tolleranze costruttive.

Nello specifico il tecnico incaricato dovrà redigere un computo metrico estimativo relativo alle opere edili necessarie ad effettuare le modifiche prospettiche previste nel progetto per la determina del contributo del costo di costruzione in conformità alla "Tariffa dei prezzi 2024 Regione Lazio".
Le opere riguarderanno lo smontaggio di infissi esterni in legno, il taglio a forza di muratura per l'inserimento delle finestre in nuova posizione, il carico e trasporto a discariche dei materiali di risulta, la posa in opera di nuovi architravi da montare in corrispondenza delle mazzette, la rimozione delle soglie e la nuova posa in opera delle stesse, la rasatura di vecchi intonaci civili, il rivestimento plastico acrilico murale rustico, la fornitura e posa in opera di nuovi serramenti.
Il Contributo sul Costo di Costruzione verrà individuato dalla seguente formula:

C.C.C.: CME x (R1+R2+R3)/100
dove
CME = computo metrico estimativo
R1 = riguarda l'ubicazione di PRG = 2.50 (città consolidata è zona B)
R2 = riguarda la tipologia dell'immobile = 2.00 (plurifamiliare oltre i 3 piani)
R3 = riguarda le caratteristiche = 3.00 (l'immobile rientra nella VI^ Classe di Incremento)
Si stima un costo di circa € 1.500,00 a finestra.
Esendo le finestre n. 4 si ottiene una contributo del costo di costruzione di € 6.000,00
I costi del professionista e delle pratiche edilizie si aggirano intorno ai € 3.000,00, a cui aggiungere € 1.000,00 di sanzione per la diversa distribuzione delle tramezzature interne.
Il totale di tale pratica è stimabile in € 10.000,00.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale, distacco verso verso il villino C/5 , distacco verso via san Godenzo e appartamento int. 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	207,00 mq	238,00 mq	1	238,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	56,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	252,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	252,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Data la sua superficie e la sua conformazione planimetrica il bene può essere divisibile in natura.
Tuttavia le opere da eseguirsi per realizzare gli impianti, gli scarichi e i servizi sarebbero onerose e pertanto se ne sconsiglia la fattibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **09/08/1973**	********** **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 734, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

		Superficie catastale 242 mq Rendita € 3.090,99 Piano 1
Dal **09/08/1973** al **17/01/2002**	********** proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 734, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 242 mq Rendita € 3.090,99 Piano 1
Dal **17/01/2002** al **13/11/2025**	********** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 734, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 242 mq Rendita € 3.090,99 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	734	4	5	A2	5	10,5 vani	242 mq	3090,99 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.
In seguito ad attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici preposti e attraverso il rilievo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
Non esiste invece la corrispondenza con la planimentria del progetto presentato all'epoca della costruzione.
Si rimanda, come meglio descritto in seguito , alla parte relativa alla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le pareti di tutti degli ambienti dell'abitazioni sono rifinite con carta da parati di vari colori e fantasie a seconda degli ambienti, il pavimento è in marmo per l'ingresso il soggiorno e il disimpegno, in parquet a spina nella camere da letto. Il pavimento e il rivestimento dei bagni è in marmette di marmo e maioliche alle pareti e sono tutti completi di sanitari e rubinetterie. La cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, i balconi sono pavimentati in gres di colore mattone.
Le porte interne sono in legno, ad essenza nella zona giorno e tinteggiate di bianco nella zona notte e gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco. Sono presenti grate anti-intrusione alle finestre.
Il portoncino di ingresso è blindato.
Il riscaldamento è centralizzato e vi sono i contabilizzatori di calore.
L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.

PARTI COMUNI

Il Condominio è composto da 1 fabbricato contenente abitazioni e box auto al piano terra.
Le proprietà comuni indivisibili tra tutti i partecipanti al Condominio sono:
1) l'area su cui sorge il complesso così come risulta dal titolo di provenienza;
2) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni a servizi o di utilizzazione di tutti i Condomini: gli impianti idrici, comprese le tubazioni di scarico e la rete fognante, gli impianti e gli apparecchi elettrici, del telefono (quando non appartengono rispettive aziende fornitrici) e ogni altro manufatto che serva a uso comune e/o preveda ad una comune necessità , sino al punto di diramazione per servire le singole Unità Immobiliari.
3) ogni altro locale, impianto o servizio non di proprietà esclusiva , che serva ad uso comune per la generalità condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato
Esposizione: nord, nord ovest
Altezza interna utile: ml. 3,00
Strutture verticali: cemento armato- stato di manutenzione buono
Solai: laterocemento- stato di manutenzione buono
Copertura: piana piana e in parte inclinata.
Pareti esterne: rivestite in cortina con marcapiani intonacati , i parapetti dei balconi hanno ringhiere in ferro e vetro , il tutto in buono stato di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Pareti interne: rivestite in carta da parati.
Pavimentazione interna: in marmo zona giorno, in parquet nella zona notte, in maioliche nei bagni e nella cucina.
Infissi esterni: infissi d'epoca della costruzione in legno verniciato bianco.
Impianto elettrico: presente, ma non sono state prodotte certificazioni.
Impianto idrico: presente, ma non sono state prodotte certificazioni.
Impianto di aria condizionata: sono presenti split nel soggiorno e nella camera padronale, ma non sono state prodotte le certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 193, 00189, EDIFICIO C/6, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, dalla moglie e dai suoi figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 09/08/1973 al 17/01/2002</td><td rowspan="6">********** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Atto di divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Garibaldi Talani</td><td>09/08/1973</td><td>37065</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>30/08/1973</td><td>47261</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 17/01/2002 al 15/11/2018</td><td rowspan="6">********** Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle entrate Roma 1</td><td>24/08/1973</td><td>C/7350</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Maria Ragnisco</td><td>17/01/2002</td><td>52338</td><td>13091</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

		Conservatoria Roma	22/01/2002	5574	3762
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 1° ufficio atti privati	25/01/2002	789	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto notarile del 17/01/2002, rep. 52338, il sig. ******** dichiarava di trovarsi in regime di separazione dei beni.In ordine al regime patrimoniale, si segnala che gli immobili di cui all'unità negoziale 2, n. 1 e 2, della nota di trascrizione, censiti al fg. 213, part. 734, sub 4 e 15, sono pervenuti all'esecutato ******* ***** in forza di atto di compravendita in Notaio Ragnisco del 17.01.2002; in esso le parti sono generalizzate senza indicazione del regime patrimoniale. Alla pag. 7 di detto atto il notaio attesta che ********* ha dichiarato di trovarsi in regime di separazione dei beni, mentre dall'estratto di matrimonio, si evince invece che il sig. ********* si trovava senza alcun dubbio in regime di comunione legale.
Pertanto alla luce di tale ultima circostanza, il pignoramento e la nota di trascrizione sono corretti, mentre è errata la dichiarazione del ********* di essere in separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 19/04/2017
  Reg. gen. 45021 - Reg. part. 8026
  Importo: € 800.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: notaio Maurizio Misurale
  Data: 14/04/2017
  N° repertorio: 200341
  N° raccolta: 72433

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 25/01/2021
  Reg. gen. 8083 - Reg. part. 1244
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 972.188,84
  Rogante: Serena Graziadio
  Data: 12/01/2021
  N° repertorio: 1096
  N° raccolta: 793
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 23/02/2021
  Reg. gen. 21853 - Reg. part. 3772
  Importo: € 333.678,21
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 324.678,21
  Spese: € 4.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 19/12/2019
  N° repertorio: 17343
- **ipoteca giudiziale** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 23/02/2023
  Reg. gen. 22451 - Reg. part. 3086
  Importo: € 874.043,77
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 874.043,77
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 05/02/2023
  N° repertorio: 3760
  N° raccolta: 2023
  Note: Nota di iscrizione contro ******** come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********* come terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********, *********
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10

Art.51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;

b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;

c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;

d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;

b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;

c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000

Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa,
non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del
Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

prescrizioni:
- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie
preesistente e di nuova realizzazione.
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative;
b) Commerciali a CU/b;
c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
d) Turistico-ricettive a CU/b;
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del programma edilizio che l'Impresa ******** ha realizzato con la lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino C/6.
E' stato realizzato in virtù di licenza n. 444/C del 15/12/1965 su Progetto autorizzato n. 14816/62 del 12/03/1962 e poi sostituta con licenza di variante n. 1641 del 23/08/1967 su Progetto di variante n. 41973/66 del 12/09/1966.
Certificato di Agibilità n. 535 del 04/07/1970.
Non sussistono domande di condono sull'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo presso l'immobile non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato n. 41973/66 del 12/09/1966.
Sebbene il perimetro del fabbricato riportato nel progetto di variante approvato corrisponda con lo stato dei luoghi, le finestre esterne invece sono tutte rappresentate in diversa posizione e dimensione sui vari prospetti del fabbricato rispetto alle finestre rilevate nello stato dei luoghi. Poichè queste ultime si trovano allineate e incollonnate con quelle di tutto il fabbricato e coincidono anche con quelle riportate in planimetria catastale, se ne deduce che probabilmente in fase di realizzazione, il costruttore abbia realizzato una successiva variante che poi non è stata mai presentata o comunque non reperita presso l'archivio progetti.
C'è da aggiungere che le tramezzature interne del progetto non corrispondono con quelle catastali e di rilievo, inoltre l'appartamento oggetto di pignoramento rispetto al progetto approvato deriva dall'accorpamento di due appartamenti int. 2 e 4, una piccola parte di pianerottolo condominiale e una esigua quota di superficie dell'appartamento int 3 confinate. Infatti nella planimetria di progetto del piano rialzato e del piano tipo erano riportati tre appartamenti per piano, int. 2-3-4, mentre nello stato dei luoghi e al catasto sono 2 appartamenti, ossia l'appartamento int. 4 oggetto di pignoramento e il confinate appartamento int. 3. per esattezza nel certificato di agibilità del villino C/6 n. 535 del 04707/1970 le abitazioni elencate nel certificato e facenti parte del fabbricato sono 9: di cui 2 al piano seminterrato, 2 al piano terra, 2 al piano primo , 2 al piano secondo e 1 al piano attico.
Per tutte queste opere, anche se realizzate sicuramente dal costruttore, non vi è traccia di alcuna autorizzazione e pertanto risultano non leggittimate, ma tuttavia sono sanabili in quanto sono interventi già realizzati conformi alle disposizioni edilizie urbanistiche e ai regolamenti edilizi e non incidono sui parametri urbanistici nè sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio.
Occorrerà incaricare un tecnico che presenti una S.C.I.A ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06/06/200 Art 36 bis e art. 22 l. r. n. 15/2008 per accertamento di conformità per intervento già realizzato conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, ai requisiti prescritti dalla discliplina edilizia vigente al momento della realizzazione da rassegnare presso lo sportello unico per l'edilizia tramite piattaforma SUET.
Il rilascio del permesso alla segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione per la realizzazione delle finestre nella nuova posizione riscontrata con il sopralluogo presso l'immobile.
Nella pratica è compresa, previo pagamento di sanzione di € 1.000,00, anche la sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e l'accorpamento degli appartamenti e del pianerottolo che hanno generato l'attuale immobile oggetto di pignoramento.
Nello specifico il tecnico incaricato dovrà redigere un computo metrico estimativo relativo alle opere edili necessarie ad effettuare le modifiche prospettiche previste nel progetto per la determina del contributo del costo di costruzione in conformità alla "Tariffa dei prezzi 2024 Regione Lazio".
Le opere riguarderanno lo smontaggio di infissi esterni in legno, il taglio a forza di muratura per l'inserimento delle finestre in nuova posizione, il carico e trasporto a discariche dei materiali di risulta, la posa in opera di nuovi architravi da montare in corrispondenza delle mazzette, la rimozione delle soglie e la nuova posa in opera delle stesse, la rasatura di vecchi intonaci civili, il rivestimento plastico acrilico murale rustico, la fornitura e posa in opera di nuovi serramenti.
Il Contributo sul Costo di Costruzione verrà individuato dalla seguente formula:

C.C.C.: CME x (R1+R2+R3)/100
dove
CME = computo metrico estimativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

R1 = riguarda l'ubicazione di PRG = 2.50 (città consolidata è zona B)
R2 = riguarda la tipologia dell'immobile = 2.00 (plurifamiliare oltre i 3 piani)
R3 = riguarda le caratteristiche = 3.00 (l'immobile rientra nella VI^ Classe di Incremento)
Si stima un costo di circa € 1.500,00 a finestra.
Esendo le finestre n. 10 si ottiene una contributo del costo di costruzione di € 15.000,00
I costi del professionista e delle pratiche edilizie si aggirano intorno ai € 3.000,00, a cui aggiungere € 1.000,00 di sanzione per la diversa distribuzione delle tramezzature interne.
Il totale di tale pratica è stimabile in € 20.000,00.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sussiste la continuità delle trascrizioni , ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Il box auto confina con area di manovra,box n. 5 e muro perimetrale, salvo altri.

CONSISTENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	22,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **09/08/1973**	****** ******** ****** **********	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 734, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 136,40 Piano S1
Dal **09/08/1973** al **17/01/2002**	********** proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 734, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 136,40 Piano S1
Dal **17/01/2002** al **13/11/2025**	********** proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 734, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 136,40 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	734	15	5	C6	7	19 mq	22 mq	136,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.
In seguito ad attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici preposti e attraverso il rilievo effettuato, si è riscontrato che non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto non è riportata la sporgenza di un pilastro sul muro sinistro del box. occorre rettificare la planimetria per esatta rappresenrtazione grafica in quanto si tratta di imprecisione non sostanziale.
Non esiste invece la corrispondenza con la planimentria del progetto presentato all'epoca della costruzione.
Si rimanda, come meglio descritto in seguito , alla parte relativa alla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il box auto si tova all'interno di una autorimessa condominiale asfaltata ed è chiuso da una saracinesca basculante metallica non motorizzata da revisionare sia nei meccanismi sia della verniciatura. Lo stato di conservazione è mediocre.
Il locale autorimessa è accessibile pedonalmente attraverso l'atrio condominiale e con le auto da una rampa carrabile esterna chiusa da cancello automatizzato in metallo al n. 191.
L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.

PARTI COMUNI

Il Condominio è composto da 1 fabbricato contenente abitazioni e box auto al piano terra.
Le proprietà comuni indivisibili tra tutti i partecipanti al Condominio sono:
1) l'area su cui sorge il complesso così come risulta dal titolo di provenienza;
2) i tratti di recinzione esterna, nonché la stessa identificata nella fascia esterna del perimetro dell'isolato per un'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede stradale;
3) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni a servizi o di utilizzazione di tutti i Condomini: gli impianti idrici, comprese le tubazioni di scarico e la rete fognante, gli impianti e gli apparecchi elettrici, del telefono (quando non appartengono rispettive aziende fornitrici) e ogni altro manufatto che serva a uso comune e/o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

preveda ad una comune necessità , sino al punto di diramazione per servire le singole Unità Immobiliari.
4) ogni altro locale, impianto o servizio non di proprietà esclusiva , che serva ad uso comune per la generalità condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato
Esposizione: nord, nord ovest
Altezza interna utile: ml. 3,00
Strutture verticali: cemento armato- stato di manutenzione buono
Solai: laterocemento- stato di manutenzione buono
Copertura: piana
Pareti esterne: rivestite in cortina con marcapiani intonacati , i parapetti dei balconi hanno ringhiere in ferro e vetro , il tutto in buono stato di manutenzione.
Pareti interne: imbiancate.
Pavimentazione interna: in asfalto.
Impianto elettrico presente, ma non sono state prodotte certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 191-193, 00189, EDIFICIO C/6, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura, ovvero senza titolo, non essendo avverata la condizione di efficacia prevista nel titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **09/08/1973** al **17/01/2002**	********** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **********	Notaio Garibaldi Talani	09/08/1973	37065	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	30/08/1973	47261	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle entrate Roma 1	24/08/1973	C/7350	
Dal **17/01/2002** al **15/11/2018**	********** Codice Fiscale/P.IVA: **********	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Maria Ragnisco	17/01/2002	52338	13091
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma	22/01/2002	5574	3762
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 1° ufficio atti privati	25/01/2002	789	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto notarile del 17/01/2002, rep. 52338, il sig. ********** dichiarava di trovarsi in regime di separazione dei beni.In ordine al regime patrimoniale, si segnala che gli immobili di cui all'unità negoziale 2, n. 1 e 2, della nota di trascrizione, censiti al fg. 213, part. 734, sub 4 e 15, sono pervenuti all'esecutato ******* ****** in forza di atto di compravendita in Notaio Ragnisco del 17.01.2002; in esso le parti sono generalizzate senza indicazione del regime patrimoniale. Alla pag. 7 di detto atto il notaio attesta che ********* ha dichiarato di trovarsi in regime di separazione dei beni, mentre dall'estratto di matrimonio, si evince invece che il sig. ******** si trovava senza alcun dubbio in regime di comunione legale.
Pertanto alla luce di tale ultima circostanza, il pignoramento e la nota di trascrizione sono corretti, mentre è errata la dichiarazione del ******** di essere in separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 19/04/2017
  Reg. gen. 45021 - Reg. part. 8026
  Importo: € 800.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: notaio Maurizio Misurale
  Data: 14/04/2017
  N° repertorio: 200341
  N° raccolta: 72433
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 25/01/2021
  Reg. gen. 8083 - Reg. part. 1244
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 972.188,84
  Rogante: Serena Graziadio
  Data: 12/01/2021
  N° repertorio: 1096
  N° raccolta: 793
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 23/02/2021
  Reg. gen. 21853 - Reg. part. 3772
  Importo: € 333.678,21
  Contro *********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 324.678,21
  Spese: € 4.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 19/12/2019
  N° repertorio: 17343
- **ipoteca giudiziale** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 23/02/2023
  Reg. gen. 22451 - Reg. part. 3086
  Importo: € 874.043,77
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 874.043,77
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 05/02/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

N° repertorio: 3760
N° raccolta: 2023
Note: Nota di iscrizione contro ********* come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********* come terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********, **********
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10
Art.51. Norme generali
1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.
2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
d) la qualificazione dell'edilizia.
3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:
a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.
Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000
Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare
1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
a) Tessuti prevalentemente residenziali;
b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa,
non sia inferiore a 45 mq di SUL.
5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del
Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.
6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti
prescrizioni:
- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie
preesistente e di nuova realizzazione.
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative;
b) Commerciali a CU/b;
c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
d) Turistico-ricettive a CU/b;
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del programma edilizio che l'Impresa ******** ha realizzato con la lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

come villino C/6.
E' stato realizzato in virtù di licenza n. 444/C del 15/12/1965 su Progetto autorizzato n. 14816/62 del 12/03/1962 e poi sostituta con licenza di variante n. 1641 del 23/08/1967 su Progetto di variante n. 41973/66 del 12/09/1966.
L'edificio ha ottenuto il certificato di agibilità n. 535 del 04/07/1970

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo presso l'immobile non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato.
Infatti il progetto di variante n. 41969/66 del 12/09/1966 riportava l'accesso al locale autorimessa direttamente da via San Godenzo 193 mentre l'accesso pedonale all'androne del fabbricato avveniva dal vicolo pedonale al n. 189/A che poi proseguiva anche verso la retrostante palazzina C/5 facente parte dello stesso complesso edilizio.
In realtà in fase di costruzione gli ingressi sono stati invertiti:l'accesso pedonale al fabbricato C/6 avviene direttamente da via san Godenzo al n. 193 mentre l'accesso al locale autorimessa avviene dal n. 191, ossia da una rampa carrabile attigua al vicolo pedonale che conduce alla palazzina C/5.
Ciò è confermato anche dal certificato di agibilità n. 535 del 04/07/1970 in cui viene dichiarato che l'accesso al fabbricato C/6 è il n. 193 mentre quello ai 9 bx auto è al civico n. 191.
Probabilmente in fase di realizzazione il costruttore ha realizzato una variante che poi non è stata presentata o comunque non presente presso l'archivio progetti.
In mancanza di un progetto conforme allo stato dei luoghi sarà necessario incaricare un tecnico che presenti una S.C.I.A ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06/06/200 Art 36 bis e art. 22 l. r. n. 15/2008 per accertamento di conformità per intervento già realizzato conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, ai requisiti prescritti dalla discliplina edilizia vigente al momento della realizzazione da rassegnare presso lo sportello unico per l'edilizia tramite piattaforma SUET.
Il rilascio del permesso alla segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione per la realizzazione del box auto.
Il totale di tale pratica includendo i costi del professionista e delle pratiche edilizie è stimabile in € 5.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1

  Piena proprietà di un locale commerciale di 67 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio Roma XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani, che è stata realizzata negli anni '60 all'interno di un condominio costituito da 2 palazzine denominate Villino A/1 e Villino A/2 aventi una corte pedonale di ingresso in comune. Il villino A/1, contenente l'immobile oggetto di pignoramento, presenta un fronte compatto con balconate aggettanti verso via San Godenzo, con facciate rifinite in cortina di mattoni, marcapiani tinteggiati di bianco e grigio, e ringhiere dei balconi in ferro. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Il cespite pignorato è un locale commerciale che si trova al piano terra e essendo alto un solo piano si presenta come un avancorpo al fabbricato, con accesso indipendente non direttamente dalla strada, ma dal vialetto di accesso al condominio. Attualmente è costituito da un ingresso che disimpegna una successione di 3 ambienti comunicanti tra loro e un bagno in fondo al locale. Solo il primo ambiente è illuminato naturalmente da una finestra alta a nastro mentre gli altri due ambienti sono ciechi. Il locale appare più idoneo ad essere utilizzato come una agenzia di servizi al terziario o un locale per la cura estetica che come un locale alla vendita al dettaglio, non avendo vetrine su strada. L'immobile, avendo delle rifiniture semplici, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato continuo in tutti gli ambienti mentre il bagno presenta il pavimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco. Esiste un sistema di aria condizionata canalizzata nel controsoffito. L' Altezza interna utile è di ml. 2,94.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 516, Sub. 501, Zc. 5, Categoria C1Valore di stima del bene: € 104.492,31

  1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

  La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

  Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via san Godenzo 52 piano S1, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti ai locali commerciali, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

  - OMI per la zona denominata D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO) per il I semestre 2025;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

- Borsino Immobiliare per la zona denominata Cassia Due Ponti Via Oriolo Romano per il mese di novembre 2025;
Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati cosi stimati:

VALORI COMMERCIALI OMI – I SEMESTRE 2025 - D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Tipo Valori Negozi
Valore min €/mq 1.350,00
Valore max €/mq 2.000,00
Valore medio €/mq 1.675,50

VALORI COMMERCIALI borsino immobiliare 2025 - CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Tipo Valori Negozi
Valore min €/mq 1.454,00
Valore medio €/mq 1.817,00
Valore max €/mq 2.1890,00

-Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via SAN GODENZO 52, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti a beni analoghi, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da beni comparativi su immobiliare.it:
-LOCALE COMMERCIALE via ORIOLO ROMANO mq 109 Richiesta € 149.000,00;
-LOCALE COMMERCIALE via S. GIOVANNA ELISABETTA mq 90 Richiesta € 165.000,00;
-LOCALE COMMERCIALE LEONESSA mq 120 Richiesta € 120.000,00;
-LOCALE COMMERCIALE VIA S. GODENZO mq 503 Richiesta € 350.000,00;
-LOCALE COMMERIALE via CASSIA 629 mq 115 richiesta € 270.00,00
Si ottiene un valore medio €/mq 1.738,58.

Il valore medio che si ricava è di €/mq 1.675,50 + €/mq 1.817,00 + €/mq 1.738,00 : 3 = €/mq 1.743,69 .
Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo di valutazione in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:
Coefficienti di ponderazione:

Stato di conservazione
Coefficiente di ponderazione
Nornale (non è richiesto nessun intervento)1,00
Medio (da rinnovare le finiture)0,90
Da manutenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80
Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Coefficienti di ponderazione: Posizione
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio ottima 1,5
Posizioni favorevoli al commercio 1,20
Posizioni ordinarie 0,00
Posizioni poco favorevoli al commercio 0,70
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,00 per tener conto dello stato di conservazione.

Il valore unitario risulta essere pari a:
0,90 x 0,00 = 0,90
€/mq 1.743,69 x 0,90 = €/mq 1.563,32
€/mq 1.563,32 X 66,84 = € 104.492,31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1	66,84 mq	1.563,32 €/mq	€ 104.492,31	100,00%	€ 104.492,31
				Valore di stima:	€ 104.492,31

Valore di stima: € 104.492,31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	7,00	%

Valore finale di stima: **€ 91.953,23**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2

Piena proprietà di un Appartamento di circa 68 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata negli anni '60. Il fabbicato non si trova su strada, ma in seconda linea rispetto alle altre palazzine. Infatti a causa della conformazione anulare di via San Godenzo e dell'orografia del terreno, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradonato che collega la quota stradale superiore della via al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. In realtà anche su questo versante della strada il vicolo anzichè seguire la numerazione progressiva 189/A, in quanto compreso tra il n. 189 e il 191, riporta lo stesso civico superiore n. 27/A. Al centro della rampa gradonata pedonale si trova il cancello di ingresso al cortile della palazzina contrassegnato da targa anch'essa recante n. 27/A (in realtà al n. 189/a catastale) dal quale si accede nell'androne condominiale in cui la scala e l'ascensore servono gli appartamenti ai vari piani. Il secondo accesso all'edificio è consentitto dal piano autorimessa il cui cancello si trova su via san Godenzo n. 195. L'edificio, presenta balconate aggettanti verso i fronti che si affacciano sui due versanti di via San Godenzo. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Le facciate sono rifinite in cortina di mattoni con marcapiani tinteggiati di colore marrone. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. L'unità immobilare oggetto di perizia, sita al piano secondo, con una superficie netta di 65 mq, è costituita da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno che serve una camera da letto, una cucina tinello con balcone e un bagno finestrato. L'immobile, si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione effetto parquet in laminato continuo nel soggiorno e nel disimpegno, in parquet naturale posato a spina in camera da letto, mentre nel bagno e nella cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. Nel soggirno è presente una libreria in cartongesso. Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco e gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco. Il riscaldamento è condominiale e vi sono i contabilizzatori di calore. L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 735, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 208.000,02
1) METODO DI STIMA COMPARATIVO
La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via san Godenzo 189-A piano 2, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo civile, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:
- OMI per la zona denominata D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO) per il I semestre 2025;
- Borsino Immobiliare per la zona denominata Cassia Due Ponti Via Oriolo Romano per il mese di novembre 2025;
Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati cosi stimati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

VALORI COMMERCIALI OMI – I SEMESTRE 2025 - D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Valori Abitazioni civili
Valore min €/mq 2.400,00
Valore max €/mq 3.400,00
Valore medio €/mq 2.900,00

VALORI COMMERCIALI borsino immobiliare 2025 - CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Valori abitazioni fascia media
Valore min €/mq 2.199,00
Valore medio €/mq 2.708,00
Valore max €/mq 3.217,00

-Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via SAN GODENZO 189-A, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti a beni analoghi, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da beni comparativi su immobiliare.it:
-Bilocale san Godenzo mq 50 Richiesta € 230.000,00;
-Quadrilocale san Godenzo n. 174 mq 140 Richiesta € 580.000,00;
-Quadrilocale San godenzo n. 65 mq 121 Richiesta € 329.000,00;
-Quadrilocale San godenzo n. 175 mq 140 Richiesta € 490.000,00;
-Quadrilocale San godenzo mq 147 richiesta € 460.00,00
-Quadrilocale San godenzo mq 164 richiesta € 529.00,00
-Attico San godenzo mq 219 richiesta € 670.000,00
Si ottiene un valore medio €/mq 3.487,00.

Il valore medio che si ricava è di €/mq 2.900,00 + €/mq 2.708,00 + €/mq 3.487,00 : 3 = €/mq 3.031,66.
Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo di valutazione in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione
Normale (non è richiesto nessun intervento)1,00
Medio (da rinnovare le finiture)0,90
Da manutenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80
Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione:tipologia edilizia
Villa 2,00
Fabbricato civile 1,25
Fabbricato economico 1,05
Fabbricato popolare 0,80
Fabbricato rurale 0,70
Villino 1,40
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

1,25 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento
ottima 1,00
media 0,90
scadente 0,60
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione:Ubicazione - posizione
Periferica 1,00
Semiperiferica 1,20
Centrale 1,40
Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano
seminterrato 0,90
terra 0,94 primo 0,97
intermedio 1,00
attico 1,10
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione: Vm = Vp x P
dove Vp: corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a
0,90 x 1,25 x 0,90 x 1,00 x 1,00 = 1,01 moltiplicato per il valore medio di mercato;
P:corrisponde alla scv dell'immobile = 67,89 mq
Per cui otteniamo: Vp = 3.031,66 €/mq x 1,01 = 3.061,97 €/mq Vm x 67,89 mq. = € 207.887,59 e
e in c.t. € 208.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2	67,89 mq	3.063,78 €/mq	€ 208.000,02	100,00%	€ 208.000,02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Valore di stima:	€ 208.000,02

Valore di stima: € 208.000,02

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 187.600,02**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1
  Piena proprietà di un Appartamento di circa 238 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata durante gli anni '60. L'edificio presenta un fronte compatto con balconate aggettanti su tutti i lati. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, con una copertura in parte a tetto e in parte piana a terrazza. Le facciate esterne sono rifinite in cortina di mattoni, intervallate da fasce intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le ringhiere dei balconi sono in ferro con lastre di vetro interposte.L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al primo piano e sviluppa una superficie netta di 207 mq. Attualmente l'appartamento è dotato di un doppio ingresso: quello principale immette direttamente in un soggiorno doppio, mentre quello di servizio dà accesso a un disimpegno che conduce alla cucina, a una cameretta e a un bagno. Dalla zona giorno, un secondo disimpegno serve la zona notte, che è composta da cinque camere da letto e tre bagni, di cui due finestrati. L'immobile gode inoltre di due ampi balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina, e dalla camera da letto principale.L'appartamento si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda le finiture, la zona giorno è caratterizzata da una pavimentazione in marmo, mentre le camere da letto presentano un parquet posato a spina di pesce. Nei bagni si trovano pavimenti in marmette di marmo e rivestimenti in maioliche, la cucina è rifinita con pavimenti e rivestimenti in ceramica, e i balconi sono pavimentati in gres color mattone. Le porte interne sono in legno, lasciate in essenza nella zona giorno e tinteggiate di bianco nella zona notte. Gli infissi esterni, originali dell'epoca di costruzione, sono in legno verniciato bianco e sono protetti da grate anti-intrusione. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale e centralizzato, già dotato di contabilizzatori di calore. L'altezza interna utile dei locali è di 3,00 metri.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 734, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 665.000,28
  1) METODO DI STIMA COMPARATIVO
  La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via san Godenzo 193 piano 1, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo civile, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:
- OMI per la zona denominata D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO) per il I semestre 2025;
- Borsino Immobiliare per la zona denominata Cassia Due Ponti Via Oriolo Romano per il mese di novembre 2025;
Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati cosi stimati:

VALORI COMMERCIALI OMI – I SEMESTRE 2025 - D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Valori Abitazioni civili
Valore min €/mq 2.400,00
Valore max €/mq 3.400,00
Valore medio €/mq 2.900,00

VALORI COMMERCIALI borsino immobiliare 2025 - CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Valori abitazioni fascia media
Valore min €/mq 2.199,00
Valore medio €/mq 2.708,00
Valore max €/mq 3.217,00

-Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via SAN GODENZO 189-A, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti a beni analoghi, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da beni comparativi su immobiliare.it:
-Bilocale san Godenzo mq 50 Richiesta € 230.000,00;
-Quadrilocale san Godenzo n. 174 mq 140 Richiesta € 580.000,00;
-Quadrilocale San godenzo n. 65 mq 121 Richiesta € 329.000,00;
-Quadrilocale San godenzo n. 175 mq 140 Richiesta € 490.000,00;
-Quadrilocale San godenzo mq 147 richiesta € 460.00,00
-Quadrilocale San godenzo mq 164 richiesta € 529.00,00
-Attico San godenzo mq 219 richiesta € 670.000,00
Si ottiene un valore medio €/mq 3.487,00.

Il valore medio che si ricava è di €/mq 2.900,00 + €/mq 2.708,00 + €/mq 3.487,00 : 3 = €/mq 3.031,66.
Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo di valutazione in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione
Normale (non è richiesto nessun intervento)1,00
Medio (da rinnovare le finiture)0,90
Da manutenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80
Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,80 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione:tipologia edilizia
Villa 2,00
Fabbricato civile 1,25
Fabbricato economico 1,05
Fabbricato popolare 0,80
Fabbricato rurale 0,70
Villino 1,40
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,25 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento
ottima 1,00
media 0,90
scadente 0,60
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione:Ubicazione - posizione
Periferica 1,00
Semiperiferica 1,20
Centrale 1,40
Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano
seminterrato 0,90
terra 0,94 primo 0,97
intermedio 1,00
attico 1,10
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,97 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione: Vm = Vp x P
dove Vp: corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

0,80 x 1,25 x 0,90 x 1,00 x 0,97 = 0,87 moltiplicato per il valore medio di mercato;
P:corrisponde alla scv dell'immobile = 252 mq
Per cui otteniamo: Vp = 3.031,66 €/mq x 0,87 = 2.637,54 €/mq Vm x 252 mq. = € 664.666,08 e
e in c.t. € 665.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1	252,00 mq	2.638,89 €/mq	€ 665.000,28	100,00%	€ 665.000,28
				Valore di stima:	€ 665.000,28

Valore di stima: € 665.000,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 611.750,27**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T
  Piena proprietà di un box auto di circa 22 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, avente accesso pedonale al n. 193 realizzata durante gli anni '60. Il locale autorimessa è al piano terra ed è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile per le auto munita di cancello automatico al n. 191 che serve i vari box. Il box, oggetto di pignoramento, contraddistinto con il n. 6 ha una superficie netta di 21 mq ed è chiuso da una porta in ferro ed è anche contraddistinto al Catasto come box n. 6. Il box può essere venduto anche a chi non abita nello stabile in quanto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

costruzione antecedente alla legge Tognoli del 1989.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 734, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 33.300,08
1) METODO DI STIMA COMPARATIVO
La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via san Godenzo 193 piano S1, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo civile, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:
- OMI per la zona denominata D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO) per il I semestre 2025;
- Borsino Immobiliare per la zona denominata Cassia Due Ponti Via Oriolo Romano per il mese di novembre 2025;
Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati cosi stimati:

VALORI COMMERCIALI OMI – I SEMESTRE 2025 - D31/Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Valori Box Auto
Valore min €/mq 1100,00
Valore max €/mq 1.600,00
Valore medio €/mq 1.350,00

VALORI COMMERCIALI borsino immobiliare 2025 - CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)
Valori Box auto
Valore min €/mq 1.089,00
Valore medio €/mq 1.353,00
Valore max €/mq 1.616,00

Il valore medio che si ricava è di €/mq 1.350,00 + €/mq 1.353,00= €/mq 1.352,00.
Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo di valutazione in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio. Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione
Normale (non è richiesto nessun intervento)1,00
Medio (da rinnovare le finiture)0,90
Da manutenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80
Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione:tipologia edilizia
Villa 2,00
Fabbricato civile 1,25
Fabbricato economico 1,05
Fabbricato popolare 0,80
Fabbricato rurale 0,70
Villino 1,40
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,25 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione:Ubicazione - posizione
Periferica 1,00
Semiperiferica 1,20
Centrale 1,40
Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90
Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione: Vm = Vp x P
dove Vp: corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a
0,90 x 1,25 x 1,00 = 1,12 moltiplicato per il valore medio di mercato;
P:corrisponde alla scv dell'immobile = 22 mq
Per cui otteniamo: Vp = 1.352,00 €/mq x 1,12 = 1.514,24 €/mq Vm x 22 mq. = € 33.313,28
e in c.t. € 33.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6,	22,00 mq	1.513,64 €/mq	€ 33.300,08	100,00%	€ 33.300,08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

interno 6, piano T					
				Valore di stima:	€ 33.300,08

Valore di stima: € 33.300,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 26.635,08**

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 27/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tavani Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Bene 1
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica Bene 2
- ✓ N° 3 Foto - Docuemntazione fotografica Bene 3
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica Bene 4
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - atto notarile rep.43249 del 26-05-2022
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto notarile rep. 52338 del 17-01-2002
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto notarile rep. 1478 del 24-03-2013
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - atto notarile rep. 41982 del 18-10-2021
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - via S. Godenzo 52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - via S. Godenzo 189/a
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - via S. Godenzo 193
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - via S. Godenzo 191
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - S. Godenzo 52 sub 501
- ✓ N° 14 Altri allegati - S. Godenzo 198 sub 9
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - S. Godenzo 191 sub 15
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - S. Godenzo 193 sub 4
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo S. Godenzo 52
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo S. Godenzo 198-A
- ✓ N° 19 Altri allegati - Rilievo S. Godenzo 193
- ✓ N° 20 Altri allegati - Rilievo S. Godenzo 191
- ✓ N° 21 Altri allegati - Iscrizione 19-04-2017
- ✓ N° 22 Altri allegati - Iscrizione 23-11-2017
- ✓ N° 23 Altri allegati - Iscrizione del 30-03-2018
- ✓ N° 24 Altri allegati - Iscrizione 25-01-2021
- ✓ N° 25 Altri allegati - iscrizione 23-02-2021
- ✓ N° 26 Altri allegati - Iscrizione 26-03-2021
- ✓ N° 27 Altri allegati - Iscrizione 23-02-2023
- ✓ N° 28 Altri allegati - Trascrizione del 22-01-2002
- ✓ N° 29 Altri allegati - Trascrizione del 16-11-2020
- ✓ N° 30 Altri allegati - Trascrizione 03-05-2013
- ✓ N° 31 Altri allegati - Trascrizione 03-11-2021
- ✓ N° 32 Altri allegati - Trascrizione atto di pignoramento del 07-07-2023
- ✓ N° 33 Altri allegati - PRG tav. 11.3.10
- ✓ N° 34 Altri allegati - Regolamento Condominio S. Godenzo 52
- ✓ N° 35 Altri allegati - Agibilità n. 166 -1962 S. Godenzo 52
- ✓ N° 36 Altri allegati - Agibilità n. 615 -1972 S. Godenzo 189/A
- ✓ N° 37 Altri allegati - Agibilità 535 - 1970 S. Godenzo 193
- ✓ N° 38 Altri allegati - Bene 1 licenza edilizia 1086-1961
- ✓ N° 39 Altri allegati - Bene 1 progetto 21178 -58 licenza 1844-1959

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

- ✓ N° 40 Tavola del progetto - Bene 1 progetto 905- 1961 licenza 1086-1961
- ✓ N° 41 Tavola del progetto - Bene 1 Concessione in santoria 86/362272
- ✓ N° 42 Tavola del progetto - Bene 2 Licenza edilizia 1965 - 444/C
- ✓ N° 43 Tavola del progetto - Bene 2 licenza edilizia 1904-1967
- ✓ N° 44 Tavola del progetto - Bene 3- 4 licenza edilizia 444/c PROGETTO 14816-62
- ✓ N° 45 Tavola del progetto - Bene 3 -4 VARIANTE N. 1641 1967 OROGETTO 41973- 66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1

  Piena proprietà di un locale commerciale di 67 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio Roma XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani, che è stata realizzata negli anni '60 all'interno di un condominio costituito da 2 palazzine denominate Villino A/1 e Villino A/2 aventi una corte pedonale di ingresso in comune. Il villino A/1, contenente l'immobile oggetto di pignoramento, presenta un fronte compatto con balconate aggettanti verso via San Godenzo, con facciate rifinite in cortina di mattoni, marcapiani tinteggiati di bianco e grigio, e ringhiere dei balconi in ferro. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Il cespite pignorato è un locale commerciale che si trova al piano terra e essendo alto un solo piano si presenta come un avancorpo al fabbricato, con accesso indipendente non direttamente dalla strada, ma dal vialetto di accesso al condominio. Attualmente è costituito da un ingresso che disimpegna una successione di 3 ambienti comunicanti tra loro e un bagno in fondo al locale. Solo il primo ambiente è illuminato naturalmente da una finestra alta a nastro mentre gli altri due ambienti sono ciechi. Il locale appare più idoneo ad essere utilizzato come una agenzia di servizi al terziario o un locale per la cura estetica che come un locale alla vendita al dettaglio, non avendo vetrine su strada. L'immobile, avendo delle rifiniture semplici, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato continuo in tutti gli ambienti mentre il bagno presenta il pavimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco. Esiste un sistema di aria condizionata canalizzata nel controsoffito. L' Altezza interna utile è di ml. 2,94.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 516, Sub. 501, Zc. 5, Categoria C1

  Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10 Art.51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000 Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "ser- vizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Prezzo base d'asta: **€ 91.953,23**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2

Piena proprietà di un Appartamento di circa 68 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata negli anni '60. Il fabbicato non si trova su strada, ma in seconda linea rispetto alle altre palazzine. Infatti a causa della conformazione anulare di via San Godenzo e dell'orografia del terreno, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradonato che collega la quota stradale superiore della via al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. In realtà anche su questo versante della strada il vicolo anzichè seguire la numerazione progressiva 189/A, in quanto compreso tra il n. 189 e il 191, riporta lo stesso civico superiore n. 27/A. Al centro della rampa gradonata pedonale si trova il cancello di ingresso al cortile della palazzina contrassegnato da targa anch'essa recante n. 27/A (in realtà al n. 189/a catastale) dal quale si accede nell'androne condominiale in cui la scala e l'ascensore servono gli appartamenti ai vari piani. Il secondo accesso all'edificio è consentitto dal piano autorimessa il cui cancello si trova su via san Godenzo n. 195. L'edificio, presenta balconate aggettanti verso i fronti che si affacciano sui due versanti di via San Godenzo. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Le facciate sono rifinite in cortina di mattoni con marcapiani tinteggiati di colore marrone. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. L'unità immobilare oggetto di perizia, sita al piano secondo, con una superficie netta di 65 mq, è costituita da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno che serve una camera da letto, una cucina tinello con balcone e un bagno finestrato. L'immobile, si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione effetto parquet in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

laminato continuo nel soggiorno e nel disimpegno, in parquet naturale posato a spina in camera da letto, mentre nel bagno e nella cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. Nel soggirno è presente una libreria in cartongesso. Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco e gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco. Il riscaldamento è condominiale e vi sono i contabilizzatori di calore. L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 735, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10 Art.51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000 Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "ser- vizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Prezzo base d'asta: **€ 187.600,02**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1

  Piena proprietà di un Appartamento di circa 238 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata durante gli anni '60. L'edificio presenta un fronte compatto con balconate aggettanti su tutti i lati. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, con una copertura in parte a tetto e in parte piana a terrazza. Le facciate esterne sono rifinite in cortina di mattoni, intervallate da fasce intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le ringhiere dei balconi sono in ferro con lastre di vetro interposte.L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al primo piano e sviluppa una superficie netta di 207 mq. Attualmente l'appartamento è dotato di un doppio ingresso: quello principale immette direttamente in un soggiorno doppio, mentre quello di servizio dà accesso a un disimpegno che conduce alla cucina, a una cameretta e a un bagno. Dalla zona giorno, un secondo disimpegno serve la zona notte, che è composta da cinque camere da letto e tre bagni, di cui due finestrati. L'immobile gode inoltre di due ampi balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina, e dalla camera da letto principale.L'appartamento si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda le finiture, la zona giorno è caratterizzata da una pavimentazione in marmo, mentre le camere da letto presentano un parquet posato a spina di pesce. Nei bagni si trovano pavimenti in marmette di marmo e rivestimenti in maioliche, la cucina è rifinita con pavimenti e rivestimenti in ceramica, e i balconi sono pavimentati in gres color mattone. Le porte interne sono in legno, lasciate in essenza nella zona giorno e tinteggiate di bianco nella zona notte. Gli infissi esterni, originali dell'epoca di costruzione, sono in legno verniciato bianco e sono protetti da grate anti-intrusione. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale e centralizzato, già dotato di contabilizzatori di calore. L'altezza interna utile dei locali è di 3,00 metri.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 734, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2
  Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10 Art.51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000 Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "ser- vizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Prezzo base d'asta: **€ 611.750,27**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T

Piena proprietà di un box auto di circa 22 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, avente accesso pedonale al n. 193 realizzata durante gli anni '60. Il locale autorimessa è al piano terra ed è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile per le auto munita di cancello automatico al n. 191 che serve i vari box. Il box, oggetto di pignoramento, contraddistinto con il n. 6 ha una superficie netta di 21 mq ed è chiuso da una porta in ferro ed è anche contraddistinto al Catasto come box n. 6. Il box può essere venduto anche a chi non abita nello stabile in quanto di costruzione antecedente alla legge Tognoli del 1989.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 734, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanisto P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade in Sistemi insediativo Citta da ristrutturare . Tessuti prevalentemente residenziali. TAV. 0011- SISTEMI E REGOLE-3.10 Art.51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definitanelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino,di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000 Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP,NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuticompresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: - H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; - IC max = 60% SF; - IP = 30% SF; - DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; - DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; - DS = 5 m; - i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "ser- vizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Prezzo base d'asta: **€ 26.635,08**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.953,23

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via san Godenzo 52, 00189, edificio A/1, piano S1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 516, Sub. 501, Zc. 5, Categoria C1	**Superficie**	66,84 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti degli ambienti e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e il pavimento è in laminato di colore chiaro, uniforme e continuo in tutto l'immobile. Il pavimento del bagno è in monocottura di colore bianco ed è completo di sanitari e rubinetterie. Le porte interne sono pannelli scorrevoli in legno dipinti di bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco come il portoncino di ingresso. Il riscaldamento e il raffrescamento è di tipo autonomo e dotato di bocchette dell'immissione dell'aria nel controsoffitto. Quest'ultimo è costituito da pannellli prefabbricati ispezionabili nell'ingresso mentre è in cartongesso negli altri ambienti. Non vi sono vetrine dirette né accesso su strada e il locale attualmente data la disposizione interna e l'ingresso dal cortile condominiale si presenta maggiormente adatto ad una funzione terziaria.		
Descrizione:	Piena proprietà di un locale commerciale di 67 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio Roma XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani, che è stata realizzata negli anni '60 all'interno di un condominio costituito da 2 palazzine denominate Villino A/1 e Villino A/2 aventi una corte pedonale di ingresso in comune. Il villino A/1, contenente l'immobile oggetto di pignoramento, presenta un fronte compatto con balconate aggettanti verso via San Godenzo, con facciate rifinite in cortina di mattoni, marcapiani tinteggiati di bianco e grigio, e ringhiere dei balconi in ferro. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Il cespite pignorato è un locale commerciale che si trova al piano terra e essendo alto un solo piano si presenta come un avancorpo al fabbricato, con accesso indipendente non direttamente dalla strada, ma dal vialetto di accesso al condominio. Attualmente è costituito da un ingresso che disimpegna una successione di 3 ambienti comunicanti tra loro e un bagno in fondo al locale. Solo il primo ambiente è illuminato naturalmente da una finestra alta a nastro mentre gli altri due ambienti sono ciechi. Il locale appare più idoneo ad essere utilizzato come una agenzia di servizi al terziario o un locale per la cura estetica che come un locale alla vendita al dettaglio, non avendo vetrine su strada. L'immobile, avendo delle rifiniture semplici, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in laminato continuo in tutti gli ambienti mentre il bagno presenta il pavimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco. Esiste un sistema di aria condizionata canalizzata nel controsoffito. L' Altezza interna utile è di ml. 2,94.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.600,02

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via San Godenzo 189 A, 00189, edificio C/5, interno 9, piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 735, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2	**Superficie**	67,89 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in buono stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti degli ambienti e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e il pavimento per l'ingresso, il soggiorno e il disimpegno è in laminato effetto parquet grigio sbiancato , mentre è in parquet naturale posato a spina nella camera da letto. Il bagno, con pavimento e rivestimento in piastrelle di colore chiaro, è completo di sanitari e rubinetterie. Le porte interne sono in legno tamburato dipinto di bianco. Gli infissi esterni sono in legno veniciati di bianco a vetro semplice. Il portoncino di ingresso è blindato. Il riscaldamento è centralizzato.		
Descrizione:	Piena proprietà di un Appartamento di circa 68 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata negli anni '60. Il fabbicato non si trova su strada, ma in seconda linea rispetto alle altre palazzine. Infatti a causa della conformazione anulare di via San Godenzo e dell'orografia del terreno, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradonato che collega la quota stradale superiore della via al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. In realtà anche su questo versante della strada il vicolo anzichè seguire la numerazione progressiva 189/A, in quanto compreso tra il n. 189 e il 191, riporta lo stesso civico superiore n. 27/A. Al centro della rampa gradonata pedonale si trova il cancello di ingresso al cortile della palazzina contrassegnato da targa anch'essa recante n. 27/A (in realtà al n. 189/a catastale) dal quale si accede nell'androne condominiale in cui la scala e l'ascensore servono gli appartamenti ai vari piani. Il secondo accesso all'edificio è consentitto dal piano autorimessa il cui cancello si trova su via san Godenzo n. 195. L'edificio, presenta balconate aggettanti verso i fronti che si affacciano sui due versanti di via San Godenzo. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, ha una copertura piana a terrazza e in parte a tetto. Le facciate sono rifinite in cortina di mattoni con marcapiani tinteggiati di colore marrone. Le ringhiere dei balconi sono in ferro. L'unità immobilare oggetto di perizia, sita al piano secondo, con una superficie netta di 65 mq, è costituita da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno che serve una camera da letto, una cucina tinello con balcone e un bagno finestrato. L'immobile, si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione effetto parquet in laminato continuo nel soggiorno e nel disimpegno, in parquet naturale posato a spina in camera da letto, mentre nel bagno e nella cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. Nel soggirno è presente una libreria in cartongesso. Le porte interne sono in legno, tinteggiate di bianco e gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco. Il riscaldamento è condominiale e vi sono i contabilizzatori di calore. L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 611.750,27

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via San Godenzo 193, 00189, edificio C/6, interno 4, piano 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 734, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2	**Superficie**	252,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le pareti di tutti degli ambienti dell'abitazioni sono rifinite con carta da parati di vari colori e fantasie a seconda degli ambienti, il pavimento è in marmo per l'ingresso il soggiorno e il disimpegno, in parquet a spina nella camere da letto. Il pavimento e il rivestimento dei bagni è in marmette di marmo e maioliche alle pareti e sono tutti completi di sanitari e rubinetterie. La cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, i balconi sono pavimentati in gres di colore mattone. Le porte interne sono in legno, ad essenza nella zona giorno e tinteggiate di bianco nella zona notte e gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco. Sono		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

	presenti grate anti-intrusione alle finestre. Il portoncino di ingresso è blindato. Il riscaldamento è centralizzato e vi sono i contabilizzatori di calore. L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.
Descrizione:	Piena proprietà di un Appartamento di circa 238 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, che è stata realizzata durante gli anni '60. L'edificio presenta un fronte compatto con balconate aggettanti su tutti i lati. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, con una copertura in parte a tetto e in parte piana a terrazza. Le facciate esterne sono rifinite in cortina di mattoni, intervallate da fasce intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le ringhiere dei balconi sono in ferro con lastre di vetro interposte.L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al primo piano e sviluppa una superficie netta di 207 mq. Attualmente l'appartamento è dotato di un doppio ingresso: quello principale immette direttamente in un soggiorno doppio, mentre quello di servizio dà accesso a un disimpegno che conduce alla cucina, a una cameretta e a un bagno. Dalla zona giorno, un secondo disimpegno serve la zona notte, che è composta da cinque camere da letto e tre bagni, di cui due finestrati. L'immobile gode inoltre di due ampi balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina, e dalla camera da letto principale.L'appartamento si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda le finiture, la zona giorno è caratterizzata da una pavimentazione in marmo, mentre le camere da letto presentano un parquet posato a spina di pesce. Nei bagni si trovano pavimenti in marmette di marmo e rivestimenti in maioliche, la cucina è rifinita con pavimenti e rivestimenti in ceramica, e i balconi sono pavimentati in gres color mattone. Le porte interne sono in legno, lasciate in essenza nella zona giorno e tinteggiate di bianco nella zona notte. Gli infissi esterni, originali dell'epoca di costruzione, sono in legno verniciato bianco e sono protetti da grate anti-intrusione. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale e centralizzato, già dotato di contabilizzatori di calore. L'altezza interna utile dei locali è di 3,00 metri.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, dalla moglie e dai suoi figli.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.635,08

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via San Godenzo 191-193, 00189, edificio C/6, interno 6, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 734, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6	**Superficie**	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si tova all'interno di una autorimessa condominiale asfaltata ed è chiuso da una saracinesca basculante metallica non motorizzata da revisionare sia nei meccanismi sia della verniciatura. Lo stato di conservazione è mediocre. Il locale autorimessa è accessibile pedonalmente attraverso l'atrio condominiale e con le auto da una rampa carrabile esterna chiusa da cancello automatizzato in metallo al n. 191. L' Altezza interna utile è di ml. 3,00.		
Descrizione:	Piena proprietà di un box auto di circa 22 mq commerciali, sito in Roma nel territorio del Municipio XV a Tor di Quinto, in via San Godenzo, nelle località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano. L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina di 4 piani piani fuori terra, avente accesso pedonale al n. 193 realizzata durante gli anni '60. Il locale autorimessa è al piano terra ed è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile per le auto munita di cancello automatico al n. 191 che serve i vari box. Il box, oggetto di pignoramento, contraddistinto con il n. 6 ha una superficie netta di 21 mq ed è chiuso da una porta in ferro ed è anche contraddistinto al Catasto come box n. 6. Il box può essere venduto anche a chi non abita nello stabile in quanto di costruzione antecedente alla legge Tognoli del 1989.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura, ovvero senza titolo, non essendo avverata la condizione di efficacia prevista nel titolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 52, 00189, EDIFICIO A/1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 23/11/2017
  Reg. gen. 135549 - Reg. part. 24720
  Importo: € 400.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********
  Formalità a carico della procedura
  Spese: € 800.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Maurizio Misurale
  Data: 21/11/2017
  N° repertorio: 200956
  N° raccolta: 72856
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 30/03/2018
  Reg. gen. 37027 - Reg. part. 6291
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Michele Misurale
  Data: 29/03/2018
  N° repertorio: 5881
  N° raccolta: 2920
  Note: Nota di iscrizione contro ******** come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********* come terzo datore di ipoteca.
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 189 A, 00189, EDIFICIO C/5, INTERNO 9, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 30/03/2018
  Reg. gen. 37027 - Reg. part. 6291

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
Contro **********
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Michele Misurale
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 5881
N° raccolta: 2920
Note: Nota di iscrizione contro ********* come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********** come terzo datore di ipoteca.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 193, 00189, EDIFICIO C/6, INTERNO 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 19/04/2017
  Reg. gen. 45021 - Reg. part. 8026
  Importo: € 800.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: notaio Maurizio Misurale
  Data: 14/04/2017
  N° repertorio: 200341
  N° raccolta: 72433
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 25/01/2021
  Reg. gen. 8083 - Reg. part. 1244
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 972.188,84
  Rogante: Serena Graziadio
  Data: 12/01/2021
  N° repertorio: 1096
  N° raccolta: 793
- **ipoteca giudiziale** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 23/02/2023
  Reg. gen. 22451 - Reg. part. 3086
  Importo: € 874.043,77
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro *********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 874.043,77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

Rogante: Tribunale di Roma
Data: 05/02/2023
N° repertorio: 3760
N° raccolta: 2023
Note: Nota di iscrizione contro ****** come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********** come terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN GODENZO 191-193, 00189, EDIFICIO C/6, INTERNO 6, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 19/04/2017
  Reg. gen. 45021 - Reg. part. 8026
  Importo: € 800.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: notaio Maurizio Misurale
  Data: 14/04/2017
  N° repertorio: 200341
  N° raccolta: 72433
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
  Iscritto a Roma il 25/01/2021
  Reg. gen. 8083 - Reg. part. 1244
  Importo: € 500.000,00
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 972.188,84
  Rogante: Serena Graziadio
  Data: 12/01/2021
  N° repertorio: 1096
  N° raccolta: 793
- **ipoteca giudiziale** derivante da garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 23/02/2023
  Reg. gen. 22451 - Reg. part. 3086
  Importo: € 874.043,77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6

A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
Contro ********
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 874.043,77
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 05/02/2023
N° repertorio: 3760
N° raccolta: 2023
Note: Nota di iscrizione contro ******** come debitore ipotecario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ********** come terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 07/07/2023
  Reg. gen. 85972 - Reg. part. 63212
  A favore di BANCA FINNATEURAMERICANA S.P.A
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CRISTIANO TAVANI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1672ce6