
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1081/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.

Codice fiscale: 01275240586

Via Sardegna 129,
00187 - Roma (RM)

Codice fiscale: *****

Nato a Roma il *****

Equitalia Gerit S.p.A.

Codice fiscale: 00410080584

Via Cristoforo Colombo, 271
00147 - Roma (RM)

Equitalia Sud s.p.a.

Codice fiscale: 11210661002

Via Cristoforo Colombo, 271
00147 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
BENE N° 1	7
BENE N° 2	7
BENE N° 3	7
BENE N° 4	8
BENE N° 5	8
BENE N° 6	8
BENE N° 7	8
Lotti	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4	9
Titolarità	9
LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4	9
Confini	10
LOTTO 1	10
BENE N° 1	10
LOTTO 2	10
BENE N° 2 - 5 - 6	10
LOTTO 3	10
BENE N° 3 - 4	10
LOTTO 4	10
BENE N° 7	10
Consistenza	11
LOTTO 1	11
BENE N° 1	11
LOTTO 2	11
BENE N° 2 - N° 5 - N°6	11
LOTTO 3	12
BENE N° 3 - N° 4.....	12
LOTTO 4	12
BENE N° 7	12
Cronistoria Dati Catastali	13
LOTTO 1	13
BENE N° 1	13

LOTTO 2.....	13
BENE N° 2.....	13
BENE N° 5.....	14
BENE N° 6.....	14
LOTTO 3.....	14
BENE N° 3.....	14
BENE N° 4.....	15
LOTTO 4.....	15
BENE N° 7.....	15
Dati Catastali	16
LOTTO 1.....	16
BENE N° 1.....	16
LOTTO 2.....	16
BENE N° 2.....	16
BENE N° 5.....	17
BENE N° 6.....	17
LOTTO 3.....	17
BENE N° 3.....	17
BENE N° 4.....	18
LOTTO 4.....	18
BENE N° 7.....	18
Precisazioni.....	19
LOTTO 1.....	19
BENE N° 1.....	19
LOTTO 2.....	19
BENE N° 2.....	19
BENE N° 5.....	19
BENE N° 6.....	19
LOTTO 3.....	19
BENE N° 3.....	19
BENE N° 4.....	19
LOTTO 4.....	20
BENE N° 7.....	20
Patti.....	21
LOTTO 1.....	21
BENE N° 1.....	21
LOTTO 2.....	21
BENE N° 2.....	21
BENE N° 5.....	21

BENE N° 6	21
LOTTO 3	21
BENE N° 3	21
BENE N° 4	21
LOTTO 4	21
BENE N° 7	21
Stato conservativo.....	22
LOTTO 1	22
BENE N° 1	22
LOTTO 2	22
BENE N° 2	22
BENE N° 5	22
BENE N° 6	22
LOTTO 3	22
BENE N° 3	22
BENE N° 4	22
LOTTO 4	22
BENE N° 7	22
Parti Comuni.....	23
LOTTO 1	23
BENE N° 1	23
LOTTO 2	23
BENI N° 2 - 5 - 6	23
LOTTO 3	23
BENI N° 3 - 4	23
LOTTO 4	23
BENE N° 7	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
LOTTO 1	23
BENE N° 1	23
LOTTO 2	23
BENE N° 2 - 5 - 6	24
LOTTO 3	24
BENE N° 3	24
BENE N° 4	24
LOTTO 4	24
BENE N° 7	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4	25

Stato di occupazione	25
LOTTO 1.....	25
BENE N° 1	25
LOTTO 2.....	25
BENE N° 2	25
BENE N° 5.....	25
BENE N° 6.....	26
LOTTO 3.....	26
BENE N° 3	26
BENE N° 4	26
LOTTO 4.....	26
BENE N° 7	26
Provenienze Ventennali.....	27
LOTTO 1.....	27
BENE N° 1	27
LOTTO 2.....	28
BENE N° 2	28
BENE N° 5.....	29
BENE N° 6.....	31
LOTTO 3.....	32
BENE N° 3	32
BENE N° 4	33
LOTTO 4.....	35
BENE N° 7	35
Formalità pregiudizievoli.....	37
LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4	37
Normativa urbanistica.....	38
LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4	38
Regolarità edilizia.....	38
LOTTO 1.....	38
BENE N° 1	38
LOTTI 2 - 3 - 4.....	38
BENE N° 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7.....	38
Vincoli od oneri condominiali	39
LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4	39
Stima / Formazione lotti	39
Riepilogo bando d'asta.....	42
LOTTI.....	42

LOTTO 1	42
LOTTO 2	42
LOTTO 3	43
LOTTO 4	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1081/2021 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.154,40	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 180.671,70	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.192,20	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 11.615,47	47

INCARICO

All'udienza del 31/05/2022, il sottoscritto Arch. De Rosa Francesco, con studio in Via Calcinaia, 63 - 00139 - Roma (RM), e-mail francesco.derosa@awn.it, PEC francesco.derosa@pec.archrm.it, Tel. 3357273922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento sub. 1 p.lla 7, piano 1 – via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Bene N° 2** - Area urbana sub 7 p.lla 7, piano T – via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Bene N° 3** - Area urbana sub 8 p.lla 7, piano T – via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Bene N° 4** – Magazzino sub 9 p.lla 7, piano T - via Trabia n.29 Roma (RM)
- **Bene N° 5** - Magazzino sub 13 p.lla 7, piano T - via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Bene N° 6** - Appartamento sub 14 p.lla 7, piano T - via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Bene N° 7** - Magazzino sub 2 p.lla 629, piano S1 - via Trabia n. 27/a Roma (RM)

DESCRIZIONE

BENE N° 1

Appartamento sito al 1° piano interno 3, composto da: salone con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio e due balconi ed accatastato come sub 1 particella 7 foglio 1034.

L'appartamento, interno 3, è attualmente occupato come abitazione dallo stesso *****.
Si evidenzia che, richiedendo la planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, compare la planimetria dell'interno 4 sub 16 (oltretutto soppresso e frazionato negli interni 4a sub 19 e 4b sub 20 non oggetto della presente perizia) e che il n. civico in visura catastale è segnato come 37 ma in sito l'accesso avviene dal civico 31.

BENE N° 2

Trattasi di area urbana posta tra l'interno 2 sub 14 e la via Trabia. Ha un ingresso carrabile senza n. civico da via Trabia ed un ingresso pedonale dal sub 2 (bene comune non censibile) che costituisce il vialetto di ingresso dalla via Trabia al portone di ingresso dello stabile, oltre ad un accesso direttamente dall'interno 2 sub 14 p.lla 7 foglio 1034.

Si fa notare che gli ingressi all'area urbana non sono riportati sulla planimetria catastale.

BENE N° 3

Trattasi di area urbana posta tra il sub 9 e la Via Trabia. L'accesso pedonale avviene sia dal sub 2 (bene comune non censibile), vialetto di ingresso dalla via Trabia al portone di ingresso dello stabile, che dal

sub 6 (bene comune non censibile al sub 18 e particella 629) ossia la rampa di accesso al piano interrato civico 27/a. Inoltre, l'accesso al sub 9 implica obbligatoriamente il passaggio in tale area.

Non vi è completa conformità catastale, in quanto sulla planimetria depositata in catasto non sono riportati gli ingressi e vi è una difformità sulla forma, di conseguenza sulla consistenza.

BENE N° 4

Trattasi di locale magazzino (sub 9) di forma grossomodo quadrata in cui è posto un piccolo bagno su di un angolo. L'accesso avviene solo ed esclusivamente attraverso l'area urbana sub 8.

Non c'è corrispondenza catastale in quanto l'immobile viene utilizzato come appartamento, le dimensioni del wc sono diverse e nel locale principale esistono un camino e una finestra non presenti sulla planimetria depositata in catasto.

BENE N° 5

Trattasi di locale magazzino sottoscala (sub 13) di modeste dimensioni, l'accesso avviene dal subalterno 3 (bene comune non censibile) vano scala comune e androne.

L'immobile, allo stato attuale, risulta ampliato sottraendo superficie al sub 3. Inoltre, è presente una porta sul fondo che dà su un'area di pertinenza dell'interno 2 sub 14.

BENE N° 6

Trattasi di appartamento interno 2 sub 14 p.lla 7 foglio 1034, composto da salone, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e corte esclusiva. L'accesso principale avviene dal vano scale comune sub 3.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale, ad eccezione della posizione del tramezzo che divide il ripostiglio da una delle due camere. Inoltre, sulla corte esclusiva è presente un locale tecnico addossato alla parete nord est.

BENE N° 7

Trattasi di magazzino/deposito posto al piano seminterrato subalterno 2 p.lla 629 foglio 1034. L'accesso è garantito dal sub 6 p.lla 7 (bene comune non censibile), ossia rampa di accesso dal civico 27/a.

Non si riscontrano differenze e/o difformità con la planimetria presente in catasto.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTI

- **Lotto 1 | Bene N° 1** - Appartamento sub. 1 p.la 7, piano 1 – via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Lotto 2 | Bene N° 2** - Area urbana sub 7 p.la 7, piano T – via Trabia n.31 Roma (RM)
 - Bene N° 5** - Magazzino sub 13 p.la 7, piano T - via Trabia n.31 Roma (RM)
 - Bene N° 6** - Appartamento sub 14 p.la 7, piano T - via Trabia n.31 Roma (RM)
- **Lotto 3 | Bene N° 3** - Area urbana sub 8 p.la 7, piano T – via Trabia n.31 Roma (RM)
 - Bene N° 4** - Magazzino sub 9 p.la 7, piano T - via Trabia n.29 Roma (RM)
- **Lotto 4 | Bene N° 7** - Magazzino sub 2 p.la 629, piano S1 - via Trabia n. 27/a Roma (RM)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il sottoscritto, a maggior precisazione, ha reperito quanto riportato negli allegati da n. 1 a n. 20

TITOLARITÀ

LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via Trabia n.37
00132 - Roma (RM)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

LOTTO 1

BENE N° 1

A nord est con i sub 3 e 14 p.lla 7, con affaccio su p.lla 8 fg.1034; a sud est con il sub 17 p.lla 7 fg.1034; a sud ovest con i sub 6 e 8 p.lla 7 fg.1034; a nord ovest con il sub 6(rampa accesso piano S1) p.lla 7 fg.1034.

LOTTO 2

BENE N° 2 - 5 - 6

A nord est con la p.lla 8 fg. 1034; a sud est con la p.lla 483 fg. 1034; a sud ovest con via Trabia; a nord ovest con i sub 2 (viale), 3 (vano scala e androne) e 11 p.lla 7 fg. 1034.

LOTTO 3

BENE N° 3 - 4

A nord est con il sub 11 p.lla 7 fg. 1034; a sud est con i sub 2 (viale) e 3 (vano scala e androne) p.lla 7 fg. 1034; a sud ovest con via Trabia; a nord ovest con il sub 6 (rampa accesso piano S1) p.lla 7 fg. 1034.

LOTTO 4

BENE N° 7

A nord est con il terrapieno particella 8 fg 1034; a sud est con il terrapieno p.lla 7 fg.1034; a sud ovest con il subalterno 6 (rampa) p.lla 7 fg. 1034; a nord ovest con il terrapieno p.lla 454 fg.1034.

CONSISTENZA

LOTTO 1

BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,63 mq	66,96 mq	1,00	66,96 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	21,92 mq	21,92 mq	0,25	5,48 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,44 mq		
Incidenza condominiale:				13,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto usufruisce dei beni comuni non censibili subalterni 2 e 3

LOTTO 2

BENE N° 2 - N° 5 - N°6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino (BENE N°2)	29,03 mq	34,45 mq	0,25	8,61 mq	0,00 m	Terra
Abitazione (BENE N°6)	82,96 mq	97,54 mq	1,00	97,54 mq	3,00 m	Terra
Terrazza (BENE N°6)	47,51 mq	47,51 mq	0,25	11,88 mq	0,00 m	Terra
Magazzino (BENE N°5)	7,29 mq	9,08 mq	0,20	1,82 mq	1,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				119,85 mq		
Incidenza condominiale:				22,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,21 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I beni in oggetto usufruiscono dei beni comuni non censibili subalterni 2 e 3.

LOTTO 3

BENE N° 3 - N° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino (BENE N°3)	19,31 mq	24,58 mq	0,25	6,14 mq	0,00 m	Terra
Magazzino (BENE N°4)	25,40 mq	29,57 mq	0,20	5,91 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,06 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,42 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I beni in oggetto usufruiscono dei beni comuni non censibili subalterni 2 e 6.
Al bene N°4 subalterno 9 si accede esclusivamente dal bene N°3 subalterno 8.

LOTTO 4

BENE N° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,71 mq	15,70 mq	1,00	15,70 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,70 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,86 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

Il bene in oggetto usufruisce del bene comune non censibile subalterno 6.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

LOTTO 1

BENE N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 14/12/1993	***** per 1/2 e ***** per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 415,75 Piano 1
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 415,75 Piano 1
Dal 16/02/2009 al 01/02/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e ***** usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 415,75 Piano 1

*****risulta deceduto nel 14/12/2014 da visura ipotecaria, allegato n.11, ma alla visura storica catastale, allegato n. 3, l'unità immobiliare risulta ancora gravata da usufrutto.

LOTTO 2

BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1992 al 14/12/1993	***** per 1/6 ***** per 1/6 ***** per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 30 mq Piano T
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 30 mq Piano T
Dal 16/02/2009 al 26/01/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e ***** usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 30 mq Piano T

BENE N° 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1992 al 14/12/1993	*****per 1/6 *****per 1/6 *****per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 13,84 Piano T
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	*****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 13,84 Piano T
Dal 16/02/2009 al 26/01/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e *****usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 13,84 Piano T

BENE N° 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1992 al 16/02/2009	*****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 836,66 Piano T
Dal 16/02/2009 al 26/01/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e *****usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 836,66 Piano T

*****risulta deceduto nel 14/12/2014 da visura ipotecaria, allegato n. 11, ma alla visura storica catastale, allegato n. 8, l'unità immobiliare risulta ancora gravata da usufrutto.

LOTTO 3**BENE N° 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1992 al 14/12/1993	*****per 1/6 *****per 1/6 *****per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 24 mq

Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	*****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 24 mq
Dal 16/02/2009 al 26/01/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e *****usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 24 mq

BENE N° 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1964 al 19/07/1979	*****per 1/2 *****a per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 120,85 Piano T
Dal 19/07/1979 al 14/12/1993	*****per 1/6 *****per 1/6 *****per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 120,85 Piano T
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	*****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 120,85 Piano T
Dal 16/02/2009 al 26/01/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e *****usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 7, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 120,85 Piano T

*****risulta deceduto nel 14/12/2014 da visura ipotecaria, allegato n. 11, ma alla visura storica catastale, allegato n. 6, l'unità immobiliare risulta ancora gravata da usufrutto.

LOTTO 4

BENE N° 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1992 al 14/12/1993	*****per 1/6 *****per 1/6 *****per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 629, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 51,90 Piano S1

Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	*****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 629, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 15 Superficie catastale 21 mq Rendita € 51,90 Piano S1
Dal 16/02/2009 al 26/01/2023	***** nuda proprietà per 1/1 e *****usufrutto per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 629, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 15 Superficie catastale 21 mq Rendita € 51,90 Piano S1

*****risulta deceduto nel 14/12/2014 da visura ipotecaria, allegato n. 11, ma alla visura storica catastale, allegato n. 9, l'unità immobiliare risulta ancora gravata da usufrutto.

DATI CATASTALI

LOTTO 1

BENE N° 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	7	1	6	A2	4	3,5	90 mq	415,75 €	1		

Corrispondenza catastale

Attualmente non è possibile estrarre la planimetria catastale depositata in quanto, pur digitando gli estremi catastali del subalterno 1, si ottiene la planimetria del sub 16 che risulta oltretutto soppresso e frazionato nei subalterni 19 e 20.

La correzione di quanto riportato sopra prevede l'informatizzazione della planimetria richiesta dal proprietario o da un tecnico a pagamento (spesa ipotizzata 500,00 €) incaricato dallo stesso.

LOTTO 2

BENE N° 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	7	7		F1		30 mq			T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'area dispone di due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, oltre ad avere la possibilità di accesso dal sub 14.

Per rimediare a ciò bisogna eseguire SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (spesa ipotizzata 1.251,34 € diritti al comune, 50,90 € diritti catastali e 1.500,00 € parcella professionale).

BENE N° 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	7	13	6	C2	8	4 mq	5 mq	13,84 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Aumento di superficie attraverso annessione di parte del subalterno 3.

Per rimediare a ciò bisogna eseguire SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (spesa ipotizzata 1.251,34 € diritti al comune, 50,90 € diritti catastali e 1.500,00 € parcella professionale).

BENE N° 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	7	14	6	A2	5	6 vani	108 mq	836,66 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Lieve difformità planimetrica circa la disposizione degli spazi interni. All'esterno è stato realizzato un locale tecnico sul terrazzo di pertinenza.

Per rimediare a ciò bisogna eseguire SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (spesa ipotizzata 1.251,34 € diritti al comune, 50,90€ diritti catastali e 1.500,00 € parcella professionale).

LOTTO 3

BENE N° 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	7	8		F1		24 mq			T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'area dispone di due ingressi pedonali oltre ad avere la possibilità di accesso dal sub 9. In aggiunta ci sono difformità sulla forma dell'area.

Per rimediare a ciò bisogna eseguire SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (spesa ipotizzata 1.251,34 € diritti al comune, 50,90 € diritti catastali e 1.500,00 € parcella professionale).

BENE N° 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	7	9	6	C2	9	30 mq	34 mq	120,85 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Diversa disposizione degli spazi interni, lieve aumento di superficie e apertura di una finestra.

Per rimediare a ciò bisogna eseguire SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite un tecnico (spesa ipotizzata 1.251,34 € diritti al comune, 50,90 € diritti catastali e 1.500,00 € parcella professionale).

LOTTO 4

BENE N° 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	629	2	6	C2	8	15 mq	21 mq	51,9 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

LOTTO 1

BENE N° 1

Non è stato possibile estrarre la relativa planimetria catastale in quanto, inserendo i dati catastali dell'immobile in oggetto, compare un'altra planimetria.

LOTTO 2

BENE N° 2

Non corrispondenza con la planimetria catastale in quanto il bene dispone di due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, oltre ad avere la possibilità di accesso dal sub 14. Data la contiguità tra il bene e il sub 14, tale area urbana può essere considerata annessa allo stesso.

BENE N° 5

Il bene in oggetto risulta ampliato rispetto alla planimetria catastale a discapito del sub 3, bene comune non censibile. La superficie viene all'incirca raddoppiata vista l'annessione della restante parte del sottoscala. Data la contiguità tra il bene e il sub 14, tale magazzino può essere considerato annesso allo stesso.

BENE N° 6

Lieve difformità planimetrica circa la disposizione degli spazi interni. All'esterno è stato realizzato un locale tecnico sul terrazzo di pertinenza.

LOTTO 3

BENE N° 3

Non corrispondenza con la planimetria catastale in quanto il bene dispone di due ingressi pedonali, oltre ad avere la possibilità di accesso dal sub 9. Data la contiguità tra il bene e il sub 9, tale area urbana può essere considerata annessa allo stesso, anche perché l'accesso al sub 9 avviene esclusivamente dal sub 8.

BENE N° 4

L'immobile, nonostante la destinazione catastale (C2/Magazzino), viene attualmente utilizzato come abitazione. A tal proposito, rispetto alla planimetria catastale, il bagno risulta ampliato a discapito del

sub 11 (non oggetto della presente perizia). Inoltre, è stata aperta una piccola finestra sulla parete che confina con il sub 6.

LOTTO 4

BENE N° 7

Non ci sono precisazioni da segnalare.

PATTI

LOTTO 1

BENE N° 1

Attualmente l'immobile è abitato dell'esecutato sig. *****

LOTTO 2

BENE N° 2

L'immobile risulta libero, anche se data la posizione e l'introspezione dal sub 14 (interno 2) il bene in oggetto può essere considerato come area scoperta annessa all'appartamento interno 2 (sub 14).

BENE N° 5

Il magazzino è privo di chiusura lato vano scala, quindi non risultano usi esclusivi. Sul lato opposto al vano scala, una porta dà direttamente sull'area di pertinenza esclusiva del sub. 14 int. 2, quindi il locale può essere considerato come annesso allo stesso.

BENE N° 6

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla sig.ra ***** , madre dell'esecutato sig. *****.

LOTTO 3

BENE N° 3

Data la posizione e l'introspezione dal sub 9 il bene in oggetto può essere considerato come area scoperta annessa al magazzino sub 9.

BENE N° 4

Attualmente il bene è utilizzato come abitazione da terzi, nonostante la categoria catastale C2-Magazzino.

LOTTO 4

BENE N° 7

Attualmente il magazzino è privo di chiusure, quindi non risultano usi esclusivi.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 1

BENE N° 1

Internamente risente di scarsa cura e manutenzione. In sintesi, lo stato conservativo può essere considerato scarso.

LOTTO 2

BENE N° 2

Indicativamente il bene si presenta in discreto stato.

BENE N° 5

Internamente lo stato conservativo può essere considerato scarso.

BENE N° 6

Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.

LOTTO 3

BENE N° 3

Indicativamente il bene si presenta in discreto stato.

BENE N° 4

Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.

LOTTO 4

BENE N° 7

Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.

Lo stato conservativo dei lotti è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni '60/'70.

PARTI COMUNI

LOTTO 1

BENE N° 1

Il lotto 1 fa parte di un Fabbricato, precisamente civici 27/a, 29 e 31. Le parti in comune sono essenzialmente le strutture verticali ed orizzontali, oltre ai subalterni 2 (viale d'ingresso) ed il 3 (vano scala e androne)

LOTTO 2

BENI N° 2 - 5 - 6

Il lotto 2 fa parte di un Fabbricato, precisamente civici 27/a, 29 e 31. Le parti in comune sono essenzialmente le strutture verticali ed orizzontali, oltre ai subalterni 2 (viale d'ingresso) ed il 3 (vano scala e androne).

LOTTO 3

BENI N° 3 - 4

Il lotto 3 fa parte di un Fabbricato, precisamente civici 27/a, 29 e 31. Le parti in comune sono essenzialmente le strutture verticali ed orizzontali, oltre ai subalterni 2 (viale d'ingresso) ed il 6 (rampa).

LOTTO 4

BENE N° 7

Il lotto 4 fa parte di un Fabbricato, precisamente civici 27/a, 29 e 31. Le parti in comune sono essenzialmente le strutture verticali ed orizzontali, oltre al subalterno 6 (rampa)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 1

BENE N° 1

Il bene non è soggetto a servitù, censo, livello e usi civici.

LOTTO 2

BENE N° 2 - 5 - 6

Il bene non è soggetto a servitù, censo, livello e usi civici.

LOTTO 3

BENE N° 3

Il bene è soggetto ad una servitù di passaggio per il raggiungimento del sub 9.

BENE N° 4

Il bene non è soggetto a servitù, censo, livello e usi civici.

LOTTO 4

BENE N° 7

Il bene non è soggetto a servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTE N° 1 - 2 - 3 - 4

Fondazioni: visto il tipo di sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificarne né lo stato, né il tipo. A giudicare però dall'età del fabbricato 45 anni circa, si dovrebbe trattare di fondazioni a trave rovescia in cemento armato o fondazioni a sacco (scheggioni di muratura).

Esposizione: Il fabbricato ha le pareti sui seguenti punti cardinali Nord Nordest, Nord Ovest e Sud Ovest.

L'altezza interna ai piani: mt 2,80/3,00.

Strutture verticali: anche in questo caso, non avendo eseguito saggi distruttivi, visto il tipo di edificio e l'epoca della sua realizzazione ('60 piano interrato e terra; '70/'80 piano primo e secondo) le strutture portanti verticali dovrebbero essere in muratura portante.

Solai: in cemento armato.

Copertura: tetto a 2 falde in struttura lignea.

Manto di copertura: in tegole.

Pareti interne ed esterne: realizzate in muratura ed intonacate su entrambi i lati.

Pavimentazione: in pietra grès o simili.

Infissi interni ed esterni: porte e finestre in legno tamburato e tapparelle in plastica.

Impianti: sono presenti gli impianti idraulico, gas, corrente elettrica e citofono. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas in ogni appartamento. Nei sub 1 e 9 è presente un camino.

Il fabbricato è comprensivo di aree urbane e corte al piano terra; balconi scoperti al piano primo e terrazzino al secondo piano.

Vi è la presenza di un vano scala comune.

Non vi è presenza di volte, posto auto, né di dotazioni condominiali.

Esistono nel fabbricato locali a destinazione magazzino (subalterni 9 e 13 particella 7, e sub 2 particella 629) comunque nella disponibilità dell'esecutato in quanto proprietario.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO 1

BENE N° 1

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato.

LOTTO 2

BENE N° 2

Il bene risulta libero.

Data la posizione e l'introspezione dal sub 14 (interno 2) il bene in oggetto può essere considerato come area scoperta annessa all'appartamento interno 2 (sub 14).

BENE N° 5

L'immobile risulta libero.

Trattasi di magazzino a disposizione dell'esecutato sig. *****. Data la posizione e l'introspezione dal sub 14 (interno 2) il bene in oggetto può essere considerato come magazzino annesso all'appartamento interno 2 (sub 14).

BENE N° 6

L'immobile risulta utilizzato dalla sig. ***** , madre dell'esecutato sig. *****.

LOTTO 3

BENE N° 3

Il bene risulta libero.

Data la posizione e l'introspezione dal sub 9 il bene in oggetto può essere considerato come area scoperta annessa al magazzino sub 9.

BENE N° 4

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

LOTTO 4

BENE N° 7

L'immobile risulta libero

Trattasi di magazzino nella disponibilità dell'esecutato sig. *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO 1

BENE N° 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2. ***** , nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 2/3. ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/6 ***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	09/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2 ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	23/12/1993		*****
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	16/02/2009	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	10/03/2009		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

LOTTO 2

BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	*****, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2. *****, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	*****, nato a ***** il *****, proprietario per 2/3. ***** nato a ***** ***** il ***** proprietario per 1/6 ***** nato a *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	09/07/1979		
		Trascrizione			

	***** il ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2 ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	23/12/1993		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	16/02/2009	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	10/03/2009		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2. ***** nata a ***** il ***** proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	*****, nata a Roma il *****, proprietario per 2/3. *****nato a ***** il *****proprietario per 1/6 ***** nato a ***** il *****proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		*****	09/07/1979			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	*****nato a Roma il *****proprietario per 1/2 ***** nato a ***** il *****proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		*****	23/12/1993		*****	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** nato a ***** il *****proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		*****	16/02/2009	*****		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		*****	10/03/2009		*****	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

BENE N° 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	*****, nato a Roma il *****, proprietario per 1/2. *****, nata a Roma il *****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****,	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	*****, nato a Roma il *****, proprietario per 2/3. ***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/6 ***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	09/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/2 ***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	23/12/1993		*****
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	16/02/2009	*****	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	10/03/2009		*****
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento costituenti il lotto:

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

LOTTO 3

BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2. ***** , nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 2/3. ***** nato a ***** il ***** ***** proprietario per 1/6 ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	09/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2 ***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	23/12/1993		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
*****	16/02/2009			*****	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
*****	10/03/2009				*****
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2. ***** , nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	***** ***** il ***** proprietario per 2/3. ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/6 ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	09/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2 ***** nato a Roma il ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	23/12/1993		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	16/02/2009	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	10/03/2009		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

LOTTO 4

BENE N° 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1961 al 19/07/1979	***** nato a ***** il *****, proprietario per 1/2. ***** nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	26/07/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/08/1961		34641
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/07/1979 al 14/09/1991	***** nato a Roma il *****, proprietario per 2/3. ***** nato a Roma il ***** ***** proprietario per 1/6 ***** nato a Roma il ***** ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	09/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pubblicità Immobiliare *****	19/11/2021		*****
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/09/1991 al 14/12/1993	***** nato a Roma il ***** ***** proprietario per 1/2 ***** nato a Roma il ***** ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Divisione beni comuni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	23/12/1993		*****
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	***** nato a Roma il *****	Compravendita			

Dal 14/12/1993 al 16/02/2009	*****proprietario per 1/1 nuda proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	16/02/2009	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****	10/03/2009		*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTE N° 1 - 2 - 3 - 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ***** aggiornate al 26/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da altro Atto
Iscritto a Roma il 10/03/2009
Reg. gen. 31233 - Reg. part. 8183
Quota: 1/1
Importo: € 76.857,02
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 38.428,51
Data: 23/02/2009
N° repertorio: *****
Note: Trattasi di ipoteca legale contro il de cuius ***** , padre di ***** ed usufruttuario dei beni oggetto dell'ipoteca.
- **Ipoteca legale** derivante da altro Atto
Iscritto a Roma il 15/04/2013
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Quota: 1/1
Importo: € 302.029,86
A favore di Equitalia Sud s.p.a.
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 151.014,93
N° repertorio: *****
Note: Trattasi di ipoteca legale contro il de cuius ***** , padre di ***** ed usufruttuario dei beni oggetto dell'ipoteca.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo**
Trascritto a Roma il 04/08/2015
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 07/10/2021
Reg. gen. 127830 - Reg. part. 88489
Quota: 1/1
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTI N° 1 - 2 - 3 - 4

Come specificato edificio oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 31 catastalmente risulta essere individuato al foglio 1034 particelle 7 e 629.

Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali.

Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTO 1

BENE N° 1

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

Protocollo richiesta ex L. 47/85 prot. 0090494 del 28/04/1986 **sol.2** concessione edilizia in sanatoria n. 30010

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.

LOTTI 2 - 3 - 4

BENE N° 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

Gli immobili risultano regolari 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. Gli immobili non risultano agibili.

Protocollo richiesta ex L. 47/85 prot. 0090494 del 28/04/1986 **sol.1** concessione edilizia in sanatoria n. 30013

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

LOTTE N° 1 - 2 - 3 - 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante la dimensione del fabbricato non è costituito un condominio per cui non si ravvedono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTE

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti così costituiti:

- **Lotto 1 | Bene N° 1** – *Appartamento sub 1 p.la 7, piano 1 – via Trabia n.31 (RM)*
Appartamento sito al 1° piano, interno 3, composto da: salone con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.la. 7, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del lotto: € 112.393,78

- **Lotto 2 | Bene N° 2** – *Area urbana sub 7 p.la 7, piano T – via Trabia n.31 (RM)*
Trattasi di area urbana posta tra l'interno 2 sub 14 e la via Trabia. Ha un ingresso carrabile da via Trabia senza n. civico ed un ingresso pedonale dal sub 2 (bene comune non censibile) che costituisce il vialetto di ingresso dalla via Trabia al portone di ingresso dello stabile, oltre un accesso direttamente dall'interno 2 sub 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.la 7, Sub. 7, Categoria F1

Bene N° 5 - *Magazzino sub 13 p.la 7, piano T – via Trabia n.31*
Trattasi di locale magazzino sottoscala (sub 13) di modeste dimensioni, l'accesso avviene dal subalterno 3 (bene comune non censibile) vano scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.la 7, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C2

Bene N° 6 - *Appartamento sub 14 p.la 7, piano T – via Trabia n.31 (RM)*
Trattasi di appartamento int. 2 sub 14, composto da salone, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e corte esclusiva. L'accesso principale avviene dal vano scala comune sub 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.la 7, Sub. 14, Zc. 6, Categoria A2

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del lotto: € 200.746,33

Nota: Data la posizione e l'introspizione dai subalterni 7 (bene n.2) e 13 (bene n.5), tali beni

possono essere considerati come area scoperta e magazzino annessi all'appartamento sub 14 (bene n.6).

- **Lotto 3 - Bene N° 3 - Area urbana sub 8 p.lla 7, piano T - via Trabia n.31 (RM)**

Trattasi di area urbana posta tra il sub 9 e la Via Trabia. L'accesso pedonale avviene sia dal sub 2 (bene comune non censibile) corridoio che dal civico 31 su via Trabia porta all'ingresso dello stabile che dal sub 6 (bene comune non censibile) ossia la rampa di accesso al piano interrato civico 27/a. Inoltre, il passaggio in tale area, è l'unico per accedere al sub 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.lla 7, Sub. 8, Categoria F1

Bene N° 4 - Magazzino sub 9 p.lla 7, piano T - via Trabia n.29 (RM)

Trattasi di locale magazzino (sub 9) di forma grossomodo quadrata oltre ad un piccolo bagno posto su di un angolo. L'accesso avviene solo ed esclusivamente attraverso l'area urbana sub 8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.lla 7, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C2

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del lotto: € 20.213,55

Nota: Data la posizione e l'introspezione dal subalterno 8 (bene n.3), tale bene può essere considerato come area scoperta annessa all'appartamento sub 9 (bene n.4). Inoltre, l'accesso al bene n.4 implica il passaggio attraverso il bene n.3.

- **Lotto 4 - Bene N° 7 - Magazzino sub 2 p.lla 629, piano S1 - via Trabia n.27/a (RM)**

Trattasi di magazzino/deposito posto al piano seminterrato subalterno 2 part.lla 629. L'accesso è garantito dal sub 6 (bene comune non censibile) ossia la rampa da via Trabia 27/a. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, P.lla 629, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del lotto: € 12.906,08

Nota: Data la posizione e le sue dimensioni, si ritiene congruo fare riferimento alla categoria "Box" per la stima del bene in oggetto.

Identificativo corpo	<u>LOTTO 1</u> Bene N°1 <i>Sub 1 P.lla 7</i>	<u>LOTTO 2</u> Bene N°2 <i>Sub 7 P.lla 7</i> Bene N°5 <i>Sub 13 P.lla 7</i> Bene N°6 <i>Sub 14 P.lla 7</i>	<u>LOTTO 3</u> Bene N°3 <i>Sub 8 P.lla 7</i> Bene N°4 <i>Sub 9 P.lla 7</i>	<u>LOTTO 4</u> Bene N°7 <i>Sub 2 P.lla 629</i>
Superficie convenzionale	81,86 mq	146,21 mq	12,42 mq	15,86 mq
Valore unitario	1.373,00 €/mq	1.373,00 €/mq	€ 1.627,50	€ 813,75
Valore complessivo	€ 112.393,78	€ 200.746,33	€ 20.213,55	€ 12.906,08
Quota in vendita	100%	100%	100%	100%
Valore di stima	€ 112.393,78	€ 200.746,33	€ 20.213,55	€ 12.906,08
Deprezzamento*	10%	10%	10%	10%
Valore di stima finale	€ 101.154,40	€ 180.671,70	€ 18.192,20	€ 11.615,47

** a valle dell'art. 586 del CPC comma 1, meno 10%*

Costi per la regolarizzazione	€ 500,00	€ 8.406,72	€ 5.604,48	€ 0,00
--------------------------------------	----------	------------	------------	--------

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

Roma, li 01/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTI

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento sub1 p.lla 7, piano 1 – via Trabia n.31 (RM)**
Appartamento sito al 1° piano interno 3, composto da salone con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Come specificato l'appartamento oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 31 catastalmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 7 subalterno 1. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 101.154,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Area urbana sub 7 p.lla 7, piano T – via Trabia n.31 (RM)**
Trattasi di area urbana posta tra l'int. 2 sub 14 e la via Trabia. Ha un ingresso carrabile da via Trabia senza n. civico ed un ingresso pedonale dal sub 2 (bene comune non censibile) che costituisce il vialetto di ingresso dalla via Trabia al portone di ingresso dello stabile, oltre un accesso direttamente dall'interno 2 sub 14 part.lla 7 foglio 1034.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 7, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Come specificato il bene oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 31. Catastalmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 7 subalterno 7. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

- **Bene N° 5 - Magazzino sub 13 p.lla 7, piano T – via Trabia n.31 (RM)**
Trattasi di locale magazzino sottoscala (sub 13) di modeste dimensioni, l'accesso avviene dal subalterno 3 (bene comune non censibile) vano scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Come specificato il bene oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 31. Catastalmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 7 subalterno 13. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

- **Bene N° 6 - Appartamento sub 14 p.lla 7, piano T - via Trabia n.31 (RM)**

Trattasi di appartamento int. 2 sub 14 part.lla 7 foglio 1034, composto da salone, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e corte esclusiva. L'accesso principale avviene dal vano scala comune sub 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 14, Zc. 6, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Come specificato il bene oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 31. Catastalmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 7 subalterno 14. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 180.671,70

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Area urbana sub 8 p.lla 7, piano T - via Trabia n.31 (RM)**

Trattasi di area urbana posta tra il sub 9 e la Via Trabia. L'accesso pedonale avviene sia dal sub 2 (bene comune non censibile) corridoio che dal civico 31 su via Trabia porta all'ingresso dello stabile che dal sub 6 (bene comune non censibile al sub 18 e particella 629) ossia la rampa di accesso al piano interrato civico 27/a. Inoltre, il passaggio in tale area, è l'unico per accedere al sub 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 8, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Come specificato il bene oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 31. Catastalmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 7 subalterno 8. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

- **Bene N° 4 - Magazzino sub 9 p.lla 7, piano T – via Trabia n.29 (RM)**
Trattasi di locale magazzino (sub 9) di forma grossomodo quadrata oltre ad un piccolo bagno posto su di un angolo. L'accesso avviene solo ed esclusivamente attraverso l'area urbana sub 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Come specificato il bene oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 29. Catastralmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 7 subalterno 9. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 18.192,20

LOTTO 4

- **Bene N° 7 - Magazzino sub 2 p.lla 629, piano S1 – via Trabia n.27/a (RM)**
Trattasi di magazzino/deposito posto al piano seminterrato subalterno 2 part.lla 629 foglio 1034. L'accesso è garantito dal sub 6 part.lla 7 (bene comune non censibile)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 629, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Come specificato il bene oggetto di perizia ricade nel comune di Roma zona Borgata Finocchio via Trabia 27/a. Catastralmente risulta essere individuato al foglio 1034 particella 629 subalterno 2. Nel Piano Regolatore Generale di Roma tav. 3 Foglio 20 ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da Ristrutturare/Tessuti prevalentemente Residenziali. Nel P.T.P.R. Foglio 375: Tavola A Sistemi del paesaggio / insediamenti urbani Tavola B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 11.615,47

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1081/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.154,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n.31, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	81,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'Appartamento è in linea con l'età dell'intero fabbricato realizzato negli anni 60/70. Internamente risente di scarsa cura e manutenzione. In sintesi, lo stato conservativo può essere considerato scarso		
Descrizione:	Appartamento sito al 1° piano interno 3, composto da: salone con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio e due balconi ed accatastato come sub 1 particella 7 foglio 1034		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal proprietario esecutato		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.671,70

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n.31, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 7, Categoria F1	Superficie	8,61 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'area urbana è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni 60/70. Indicativamente il bene si presenta in discreto stato.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana posta tra l'int. 2 sub 14 e la via Trabia. Ha un ingresso carrabile da via Trabia senza n. civico ed un ingresso pedonale dal sub 2 (bene comune non censibile) che costituisce il vialetto di ingresso dalla via Trabia al portone di ingresso dello stabile, oltre un accesso direttamente dall'interno 2 sub 14 p.lla 7 foglio 1034.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

Bene N° 5 - Magazzino	
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n.31, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,82 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del magazzino in oggetto è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni 60/70. Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.		
Descrizione:	Trattasi di locale magazzino sottoscala (sub 13) di modeste dimensioni, l'accesso avviene dal subalterno 3 (bene comune non censibile) vano scala comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n.31, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 14, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	109,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'Appartamento è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni 60/70. Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento int. 2 sub 14 part.lla 7 foglio 1034, composto da salone, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e corte esclusiva. L'accesso principale avviene dal vano scala comune sub 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *****,, madre dell'esecutato sig. *****.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.192,20

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n.31, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 8, Categoria F1	Superficie	6,14 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'area urbana è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni 60/70. Indicativamente il bene si presenta in discreto stato.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana posta tra il sub 9 e la Via Trabia. L'accesso pedonale avviene sia dal sub 2 (bene comune non censibile) corridoio che dal civico 31 su via Trabia porta all'ingresso dello stabile che dal sub 6		

	(bene comune non censibile al sub 18 e particella 629) ossia la rampa di accesso al piano interrato civico 27/a. Inoltre, il passaggio in tale area, è l'unico per accedere al sub 9.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n.29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 7, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	5,91 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni 60/70. Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.		
Descrizione:	Trattasi di locale magazzino (sub 9) di forma grossomodo quadrata oltre ad un piccolo bagno posto su di un angolo. L'accesso avviene solo ed esclusivamente attraverso l'area urbana sub 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.615,47

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Trabia n. 27/a, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 629, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	15,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del magazzino è in linea con l'età dell'intero fabbricato, realizzato negli anni 60/70. Internamente lo stato conservativo può essere considerato discreto.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino/deposito posto al piano seminterrato subalterno 2 part.lla 629 foglio 1034. L'accesso è garantito dal sub 6 part.lla 7 (bene comune non censibile)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		