

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare **1417/2019** del R.G.E.  
promossa da

**Monte dei Paschi di Siena Spa**

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni n.3

Siena (Si)

**Cassa di Risparmio di Roma**

Codice fiscale: 80055450581

Roma (Rm)

**Banca di Roma**

Codice fiscale: 06978161005

Roma

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

|  |   |
|--|---|
| Incarico .....   | 5 |
| Premessa .....   | 5 |
| Descrizione.....   | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3°..     | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°.....      | 5 |
| Lotto Unico .....  | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 6 |
| Titolarità.....  | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 6 |
| Confini .....  | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 7 |
| Consistenza .....  | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 8 |
| Dati Catastali.....  | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 9 |
| Precisazioni.....  | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 9 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°..         | 9 |



|  |    |
|--|----|
| Patti .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 10 |
| Stato conservativo.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 10 |
| Parti Comuni.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 11 |
| Stato di occupazione.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 11 |
| Provenienze Ventennali.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3° .....     | 12 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° ..... | 13 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°<br>.....     | 14 |
| Normativa urbanistica.....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6,<br>piano 3° ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°<br>.....     | 15 |
| Regolarità edilizia.....  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6,<br>piano 3° ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°<br>.....     | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6,<br>piano 3° ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°<br>.....     | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 17 |
| Riepilogo bando d'asta .....  | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1417/2019 del R.G.E. ....   | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....   | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6,<br>piano 3° ..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°<br>.....     | 22 |



## INCARICO

---

---

All'udienza del 29/08/2021, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email [gustavograssi@tiscali.it](mailto:gustavograssi@tiscali.it), PEC [g.grassi@pec.archrm.it](mailto:g.grassi@pec.archrm.it), Tel. 335 6524955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott.ssa Cristina PIGOZZO presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Dott. Giuseppe GATTI.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° (Coord. Geografiche: 41.80922; 12.47763)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano S1°

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---

Appartamento di civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio anni 1990/93. Composto da: ingresso, soggiorno doppio, due camere, due bagni di cui uno con antibagno, cucina, ripostiglio e due balconi. Esiste anche una cantina al piano S1- Scala G -int.6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

Box-auto, ubicato al piano S1 di un edificio anni 1990/93. Composto da: unico ambiente con serranda d'accesso esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°



---

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

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

---

TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)





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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

L'appartamento confina: Via G.Guareschi, vano scala, affaccio proprietà condominiale, appartamento int.5, salvo altri.

La cantina confina: corridoio d'accesso, proprietà condominiale su più lati, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

Il garage confina: spazio di manovra, proprietà condominiale per più lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 115,00 mq        | 119,60 mq        | 1,00         | 119,60 mq                | 2,80 m   | 3°    |
| Balcone scoperto                             | 9,16 mq          | 9,16 mq          | 0,30         | 2,75 mq                  | 0,00 m   | 3°    |
| Cantina                                      | 4,26 mq          | 4,26 mq          | 0,20         | 0,85 mq                  | 2,74 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>123,20 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>123,20 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito SUD di Roma, località Laurentino, Municipio IX, all'interno del G.r.a.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**



| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto coperto                           | 22,73 mq         | 22,73 mq         | 1,00         | 22,73 mq                 | 3,16 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>22,73 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>22,73 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito SUD di Roma, località Laurentino, Municipio IX, all'interno del G.r.a.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

| Periodo                      | Proprietà                   | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------------------------|--|
| Dal 03/12/1999 al 01/09/2021 | ██████████ e Comune di Roma | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 749, Sub. 185, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 125 mq<br>Rendita € 831,50<br>Piano 3°/S1 |

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

| Periodo                      | Proprietà                   | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------------------------|--|
| Dal 03/12/1999 al 01/09/2021 | ██████████ e Comune di Roma | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 872, Part. 749, Sub. 185, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 125 mq<br>Rendita € 831,50<br>Piano 3°/S1 |

### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 749   | 185  | 6                   | A2        | 4      | 7 vani      | 125 mq               | 831,5 € | 3°/S1 |          |





**Corrispondenza catastale**

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

A seguito ed attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto al nuovo accatastamento con Docfa (autorizzato dal Giudice Dott.ssa C.Pigozzo), in quanto le piante catastali non erano agli atti. Attualmente la corrispondenza catastale è uguale allo stato dei luoghi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 872    | 749   | 218  | 6                   | C6        | 13     | 20 mq.      | 23 mq                | 94 €    | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**

A seguito ed attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto al nuovo accatastamento con Docfa (autorizzato dal Giudice Dott.ssa C.Pigozzo), in quanto le piante catastali non erano agli atti. Attualmente la corrispondenza catastale è uguale allo stato dei luoghi.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

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

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

Non risultano contratti di locazione in essere.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---

L'immobile risulta abitato dai Sigg.ri [REDACTED] unitamente alla figlia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

L'immobile risulta in uso ai Sigg.ri [REDACTED] unitamente alla figlia.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, tranne che il diritto di proprietà superficaria da parte del Comune di Roma.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

---

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, tranne che il diritto di proprietà superficaria da parte del Comune di Roma.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

---



L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, con quadro e scatole di derivazione. Le pareti interne sono ad intonaco civile tintegeeato. L'appartamento risulta al piano 3° con: pavimenti interni in tutti gli ambienti in maiolica di dimensioni cm.30x20, tranne nelle camere di dimensioni cm.20x15, bagno padronale di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h= 1.80, bagno servizio di dimensioni 20x20 con rivestimento di dimensioni cm.10x10 h=1.10, la cucina rivestimento di dimensioni c.10x30 con h=1.50; balcone pavimento in gres di dimensioni cm.15x20. Impianto termico autonomo a gas con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianti a norma, citofono, tv, telefono. Infissi in alluminio preverniciato con vetro semplice e tapparelle in plastica, infissi interni in legno douglass tamburato, porta d'accesso rivestita a listelli di legno esterna e blindata. La cantina al piano S1 risulta con pavimenti in gre di dimensioni cm.10x20 e pareti tintegeeate interne, porta d'accesso in lamiera verniciata. Risulta ascensore condominiale e scale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, con quadro e scatole di derivazione. Le pareti interne sono ad intonaco civile tintegeeato. L'appartamento risulta al piano 3° con: pavimenti interni in tutti gli ambienti in maiolica di dimensioni cm.30x20, tranne nelle camere di dimensioni cm.20x15, bagno padronale di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h= 1.80, bagno servizio di dimensioni 20x20 con rivestimento di dimensioni cm.10x10 h=1.10, la cucina rivestimento di dimensioni c.10x30 con h=1.50; balcone pavimento in gres di dimensioni cm.15x20. Impianto termico autonomo a gas con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianti a norma, citofono, tv, telefono. Infissi in alluminio preverniciato con vetro semplice e tapparelle in plastica, infissi interni in legno douglass tamburato, porta d'accesso rivestita a listelli di legno esterna e blindata. La cantina al piano S1 risulta con pavimenti in gre di dimensioni cm.10x20 e pareti tintegeeate interne, porta d'accesso in lamiera verniciata. Risulta ascensore condominiale e scale.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

Dai Sigg.ri [redacted] (moglie) e figlia [redacted] (maggiorenne)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

Dai Sigg.ri [redacted] (moglie) e figlia [redacted] (maggiorenne)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

| Periodo           | Proprietà  | Atti                 |
|-------------------|------------|----------------------|
| Dal 03/12/1999 al | [redacted] | Atto di assegnazione |



|            |  |                         |             |                      |                    |
|------------|--|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 03/12/2019 | proprietario per 1/2 propr.superficiaria. [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietaria per 1/2 propr.superficiaria. [REDACTED]<br>[REDACTED] | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|            |  | Notaio Antonio Pugliese | 03/12/1999  | 28737                | 9141               |
|            |  | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|            |  | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|            |  | Roma 1                  | 10/12/1999  | 98874                | 60680              |
|            |  | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|            |  | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|            |  |                         |             |                      |                    |
|            |  |                         |             |                      |                    |

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

|                              |  |                             |             |                      |                    |
|------------------------------|--|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>   | <b>Atti</b>                 |             |                      |                    |
| Dal 03/12/1999 al 03/12/2019 | [REDACTED]<br>proprietario per 1/2 propr.superficiaria. [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietaria per 1/2 propr.superficiaria. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | <b>Atto di assegnazione</b> |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |  | Notaio Antonio Pugliese     | 03/12/1999  | 28737                | 9141               |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |  | Roma 1                      | 10/12/1999  | 98874                | 60680              |
|                              |  | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |  |                             |             |                      |                    |
|                              |  |                             |             |                      |                    |

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 06/05/2007 aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo  
Iscritto a Roma il 16/05/2007  
Reg. gen. 92740 - Reg. part. 22720  
Quota: 100/100  
Importo: € 250.000,00  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Bertarelli Lucio  
Data: 11/05/2007  
N° repertorio: 29528  
N° raccolta: 7334

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Roma il 16/09/1978  
Reg. gen. 48927 - Reg. part. 38561  
A favore di [REDACTED]  
Contro Comune di Roma  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria**  
Trascritto a Roma il 16/07/1983  
Reg. gen. 51219 - Reg. part. 6309  
Quota: 100  
A favore di Cassa di Risparmio di Roma  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione**  
Trascritto a Roma il 11/07/2003  
Reg. gen. 61277 - Reg. part. 16348  
Quota: 100/100  
A favore di Banca di Roma  
Contro [REDACTED]



[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/12/2019  
Reg. gen. 141993 - Reg. part. 99140  
Quota: 100/100  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 06/05/2007 aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo  
Iscritto a Roma il 16/05/2007  
Reg. gen. 92740 - Reg. part. 22720  
Quota: 100/100  
Importo: € 250.000,00  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Bertarelli Lucio  
Data: 11/05/2007  
N° repertorio: 29528  
N° raccolta: 7334

**Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Roma il 16/09/1978  
Reg. gen. 48927 - Reg. part. 38561  
A favore di [REDACTED]  
Contro Comune di Roma  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria**  
Trascritto a Roma il 16/07/1983  
Reg. gen. 51219 - Reg. part. 6309  
Quota: 100  
A favore di Cassa di Risparmio di Roma  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione**  
Trascritto a Roma il 11/07/2003  
Reg. gen. 61277 - Reg. part. 16348  
Quota: 100/100



A favore di Banca di Roma

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/12/2019

Reg. gen. 141993 - Reg. part. 99140

Quota: 100/100

A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48/50. Programma integrato Laurentino - Città Consolidata. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani, rispetto Via Appia. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48/50. Programma integrato Laurentino - Città Consolidata. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani, rispetto Via Appia. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è dopo il 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dalle visure eseguite presso il IX Dipartimento del Comune di Roma è emerso che il bene pignorato è stato



edificato in forza delle licenze edilizie: Licenza n.26853 del 1975 e variante n.47466 del 1977 (non sono reperibili all'archivio Comune di Roma) e Agibilità n.173 del 20/12/1993 (allegata).

Il bene pignorato è gravato di diritto di superficie in base una convenzione, il Comune di Roma ha concesso il diritto di superficie, a rogito notaio Michele Di Ciommo di Roma in data 25/07/1979, rep. n. 2474/437, registrato a Roma il 09/08/1979. Detta Convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, la concessione del diritto di superficie in favore del [REDACTED] con sede in Roma, delle aree con destinazione edilizia/urbanistica comprese nel Piano di Zona n. 38 "Laurentino" per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare di cui al citato Piano di Zona. La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza (vedi paragrafo seguente "STIMA").

Lo stato dei luoghi del bene in questione, corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nel progetto depositato presso l'Archivio del IX Dipartimento del Comune di Roma nonché nella planimetria catastale eseguita dal sottoscritto, in quanto non in atti, con Docfa.

#### **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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dall'origine della sua edificazione.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è dopo il 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Per l'immobile risulta essere stato edificato con regolare licenza Edilizia: Licenza n.26853 del 1975 e variante n.47466 del 1977 (non sono reperibili all'archivio Comune di Roma) e Agibilità n.173 del 20/12/1993 (allegata).

#### **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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dall'origine della sua edificazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°**

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

**NOTA IMPORTANTE:** avendo contattato numerose volte sia per email che telefonicamente, unitamente al Custode Giudiziario Dott.Giuseppe Gatti, l'amministratore pro tempore [REDACTED] e [REDACTED] ad oggi non ho ricevuto nessuna comunicazione in merito all'estratto conto dell'esecutato ed eventuali suoi debiti al Condominio.

**Comunque lo scrivente ed il Custode continueranno a sollecitare il riscontro dell'Amministrazione e si riservano di depositarlo in atti appena fosse disponibile.**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°**

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

**(Vedi nota importante - capitolo Bene N°1)**

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3°  
Appartamento di civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio anni 1990/93. Composto da: ingresso, soggiorno doppio, due camere, due bagni di cui uno con antibagno, cucina, ripostiglio e due balconi. Esiste anche una cantina al piano S1- Scala G -int.6.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 185, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 308.000,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano S1°  
Box-auto, ubicato al piano S1 di un edificio anni 1990/93. Composto da: unico ambiente con serranda d'accesso esterna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 218, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 21.593,50  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



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

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale              |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3° | 123,20 mq                | 2.500,00 €/mq   | € 308.000,00       | 100,00%          | € 308.000,00        |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano 3°     | 22,73 mq                 | 950,00 €/mq     | € 21.593,50        | 100,00%          | € 21.593,50         |
| <b>Valore di stima:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 329.593,50</b> |

**Valore di stima piena proprietà: € 329.593,50. ed in c.t = €.329.500,00**

Tale valore si riferisce però alla valutazione della piena proprietà, tuttavia occorre tener conto che il bene in questione fa parte di quegli alloggi, costruiti da cooperative edilizie su aree comprese nei P.E.E.P. - piani di zona per l'edilizia economica e popolare - di cui alla legge n. 167/62 per la realizzazione di cubature residenziali e non, e concesse dal Comune di Roma "in diritto di superficie" ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 mediante la stipula di una Convenzione con il Comune stesso che prevedeva, tra l'altro, dei vincoli di durata del diritto di superficie e sul prezzo di alienazione.

Pertanto, con l'entrata in vigore della legge n. 448/1998, art. 31, commi 45 e seguenti, i Comuni hanno la possibilità di cedere in piena proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi nonché di sostituire le vecchie Convenzioni ex art. 35, legge n. 865/71, con nuove Convenzioni ex art. 8, legge n. 10/1977 sulla base dello schema di Convenzione già approvato dal Comune di Roma con deliberazione del C.C. n. 54/2003. Poiché dalle informazioni assunte presso l'Ufficio per la Trasformazione del diritto di superficie della Società Risorse per Roma, affidataria dei servizi di assistenza tecnica da parte del Comune di Roma, per il Piano di Zona 4 Serpentara 1, all'interno del quale si trova il bene esecutato, attualmente non sono ancora disponibili le stime per la cessione del diritto di superficie, ai fini della presente stima si è determinato il costo medio di cessione sulla base dei costi già stabiliti dall'amministrazione comunale per alcuni Piani di Zona (vedi deliberazione A.C. n. 55/2011).

Da ultime notizie di stampa, il Comune di Roma con delibera approvata in data 21/12/2021 e del 1/02/2022: determina lo scioglimento di ogni vincolo dopo 20 anni in diritto di proprietà. Quindi i proprietari di appartamenti inseriti all'interno dei quartieri nati con la legge 167/62 e convenzionati ex articolo 35 della legge 865/71, qualora fossero intenzionati a vendere o affittare, non dovranno più presentare istanza di affrancazione se proprietari da almeno 20 anni. Quindi tutti i vincoli si intendono già cessati e quindi gli immobili **sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli derivanti dalle convenzioni.**



Alla luce di queste notizie da parte della Giunta comunale, per tali immobili eseguiti, il prezzo probabile di mercato indicato dal sottoscritto esperto estimatore rimane invariato.

**Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti €.329.500,00  
x -10% = €.296.550,00**

**Valore finale di stima: € 296.550,00.**

**Il valore di stima globale in c.t. risulta= (€.296.000,00 –duecentonovantaseimilaeuro//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 17/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**Arch. Grassi Gustavo**



**i**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.li
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Docfa eseguito dal sottoscritto
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Copia Progetto autorizzato
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Certificato Abitabilità
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Atto di assegnazione
- ✓ **ALLEGATO N.10** - Verbali di sopralluogo esperto estimatore
- ✓ **ALLEGATO N.11** - Valori Immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.12** - Documentazione fotografica - da foto n.1 a foto n.21



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3°  
Appartamento di civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio anni 1990/93. Composto da: ingresso, soggiorno doppio, due camere, due bagni di cui uno con antibagno, cucina, ripostiglio e due balconi. Esiste anche una cantina al piano S1- Scala G -int.6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **872**, Part. **749**, Sub. **185**, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48/50. Programma integrato Laurentino - Città Consolidata. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani, rispetto Via Appia. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano S1°  
Box-auto, ubicato al piano S1 di un edificio anni 1990/93. Composto da: unico ambiente con serranda d'accesso esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **872**, Part. **749**, Sub. **218**, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48/50. Programma integrato Laurentino - Città Consolidata. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani, rispetto Via Appia. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1417/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno 6, piano 3°   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà superficciaria   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749,<br>Sub. 185, Zc. 6, Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 123,20 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile risulta abitato dai Sigg.ri [REDACTED] unitamente alla figlia.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento di civile abitazione, ubicato al terzo piano di un edificio anni 1990/93. Composto da: ingresso, soggiorno doppio, due camere, due bagni di cui uno con antibagno, cucina, ripostiglio e due balconi. Esiste anche una cantina al piano S1- Scala G -int.6. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Dai Sigg.ri [REDACTED] (moglie) e figlia [REDACTED] (maggiorenne)  |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                         |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.133, scala G, interno G 6, piano S1°  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà superficciaria   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749,<br>Sub. 218, Zc. 6, Categoria C6                    | <b>Superficie</b> | 22,73 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile risulta in uso ai Sigg.ri [REDACTED] unitamente alla figlia.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Box-auto, ubicato al piano S1 di un edificio anni 1990/93. Composto da: unico ambiente con serranda d'accesso esterna. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Dai Sigg.ri [REDACTED] (moglie) e figlia [REDACTED] (maggiorenne)  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO 6, PIANO 3°

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo  
Iscritto a Roma il 16/05/2007  
Reg. gen. 92740 - Reg. part. 22720  
Quota: 100/100  
Importo: € 250.000,00  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Bertarelli Lucio  
Data: 11/05/2007  
N° repertorio: 29528  
N° raccolta: 7334
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/12/2019  
Reg. gen. 141993 - Reg. part. 99140  
Quota: 100/100  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.133, SCALA G, INTERNO G 6, PIANO S1°

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo  
Iscritto a Roma il 16/05/2007  
Reg. gen. 92740 - Reg. part. 22720  
Quota: 100/100  
Importo: € 250.000,00  
A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Bertarelli Lucio  
Data: 11/05/2007  
N° repertorio: 29528  
N° raccolta: 7334

### Trascrizioni



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/12/2019

Reg. gen. 141993 - Reg. part. 99140

Quota: 100/100

A favore di Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro [REDACTED]

