
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giordano Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1217/2021 del R.G.E.

promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Codice fiscale: 10508010963

Via della Moscova, 18

20121 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	11



Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	18



Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1217/2021 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 244.185,90	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1.....	26



INCARICO

In data 12/09/2022, il sottoscritto Geom. Giordano Stefano, con studio in Via San Remo, 3 - Scala A - int. 3 - 00182 - Roma (RM), email picopaco2@libero.it, PEC stefano.giordano@geopec.it, Tel. 0774 311983 - 338 8785113, Fax 0774 311983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano 9, con annessa cantina sita al piano S1 - (Coord. Geografiche: 41°52'57.6"N 12°33'13.6"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Appartamento ad uso residenziale sito in Via Valentino Banal n. 8, scala D, Piano 9°, interno 18, con annessa cantina sita al piano S1, distinta con il numero di interno 18. Immobile ubicato all'interno di un complesso condominiale dotato di aree verdi e parcheggi. L'area condominiale è recintata mediante muratura e sovrastante ringhiera, dotata di accessi carrabili e pedonali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Valentina Rombolà

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Locale garage raggiungibile da un cancello in ferro apertura con telecomando sito in Via Romolo Balzani n. 44-62 interno 44 Piano S1. Quartiere VII - Prenestino Labicano - Municipio V.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2023.



Custode delle chiavi: Avv. Valentina Rombolà

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano 9, con annessa cantina sita al piano S1 - (Coord. Geografiche: 41°52'57.6"N 12°33'13.6"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

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 ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

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

- Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1



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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

L'unità immobiliare oggetto della presente confina:

a Nord prospetta sulla particella 125 del Fg. 632;
a Est confina con il Sub. 39 - particella 109 Fg. 632;
a Sud prospetta con la particella 109 del fg. 632.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto della presente confina:

a Nord prospetta sulla particella 354 del Fg. 634 - Sub. 45;
a Sud prospetta sulla particella 354 del Fg. 634 - Sub. 43;
a Est corsia di transito box auto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,41 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	9
Balcone scoperto	16,92 mq	16,92 mq	0.25	4,23 mq	0,00 m	9
Cantina	5,15 mq	5,41 mq	0.2	1,08 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				115,31 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	115,31 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,85 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1982 al 01/01/1992 nato a il	, c.f.: , Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 2,35 Piano s1-9
Dal 30/06/1987 al 20/10/1982	Prop. 1/1, c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 0,18 Piano s1-9
Dal 01/01/1992 al 01/06/2003 nato a il	, c.f.: , Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.376,36 Piano s1-9
Dal 01/06/2003 al 18/05/2006	, nata a il c.f.; PROP. 1/6; , nato a il , c.f.: , PROP. 4/6; , nato a , c.f.: , PROP. 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.376,36 Piano s1-9



Dal 18/05/2006 al 09/11/2015 , nato in	c.f.: , Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.376,36 Piano s1-9
Dal 09/11/2015 al 07/06/2023	nato in c.f.: , Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.376,36 Piano s1-9

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 21/12/2000	nato a il c.f.: , Prop. superficiaria 1/2; nata a il c.f.: , prop. superficiaria 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Rendita € 129,06 Piano S1
Dal 21/12/2000 al 22/02/2002	nato a il , c.f.: , Prop. superficiaria 1/2; nata a il , c.f.: , prop. superficiaria 1/2; Comune di, con sede in , c.f.: , Diritto del Concedente per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Rendita € 129,06 Piano S1
Dal 22/02/2002 al 01/06/2003	nato a il , c.f.: , Prop. superficiaria 1/2; nata a il , c.f.: , prop. superficiaria 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Rendita € 129,06 Piano S1
Dal 01/06/2003 al 18/05/2006	, nata a il , c.f.: , PROP. 1/6; , nato a il, c.f.: , PROP. 4/6; , nato a, c.f.: , PROP. 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Rendita € 129,06 Piano S1
Dal 18/05/2006 al 09/11/2015 , nato in	c.f.: , Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 129,06 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/06/2023 , nato in	c.f.: , Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 129,06 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	632	109	40	4	A3	4	6,5	110 mq	1376,36 €	s1-9		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e la situazione di fatto si è riscontrata una difformità, nella camera di fronte l'ingresso è stato abbattuto un tramezzo, come si evince dal rilievo grafico eseguito dal sottoscritto Perito Stimatore.

Per regolarizzare tale modifica si dovrà fare una cila in sanatoria i cui costi ammontano a € 3000,00 ca compresa variazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	634	354	44	4	C6	5	21	25 mq	129,06 €	S1		

Corrispondenza catastale

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



Il locale garage è conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

E' stato richiesto c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Roma lo stato di famiglia (allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Accesso al locale garage attraverso un cancello in ferro con apertura automatica rampa di accesso che immette nei locali garage.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

L'immobile ad oggi risulta libero, in quanto il 9 Gennaio 2023 è stato eseguito l'accesso forzoso. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

L'immobile ad oggi risulta libero e non risultano contratti di locazione in essere. In quanto avvenuto accesso forzoso in data 9 Gennaio 2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

L'immobile in oggetto fa parte di un maggior complesso condominiale composto dalle scale contraddistinte con le lettere C-D-E-F con accesso da Via Valentino Banal n. 8. Sorge su un'area con spazi adibiti a verde, spazi adibiti a parcheggio, delimitati da recinzione con accesso pedonabile e carrabile. L'appartamento è posto al Piano 9 - Scala D - Interno 18, con annessa cantina posta al piano S1. E' costituito da Ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina, doppi servizi, due balconi. Dotato di ascensore. Ubicato nel Quartiere Q7 - Prenestino Labicano - Municipio V.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Immobile ad uso garage ubicato al Piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, sito in Roma, Via Romolo Balzani 44-62, e alla data del sopralluogo si presenta nelle seguenti condizioni.
Pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in ferro del tipo basculante, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, aventi parti comuni con altre unità immobiliari, quali accesso, area condominiale, parcheggi, androne e vano scala ecc.. ecc..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Non è stato possibile verificare le fondazioni del fabbricato.
L'unità immobiliare oggetto della presente confina:
a Nord prospetta sulla particella 125 del Fg. 632;
a Est confina con il Sub. 39 - particella 109 Fg. 632;
a Sud prospetta con la particella 109 del fg. 632.
Altezza utile interna ml. 2,80;
Strutture verticali: Struttura intelaita in c.a. tamponata a laterizi,
Solai : Tavelloni e putrelle in ferro;



Copertura: dell'edificio a terrazzo;
Pareti esterne in parte intonacate e tinteggiate;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Scale: in pietra;

Impianti: è presente l'impianto Idrico, elettrico e termico, non si è potuta verificare l'efficienza e la funzionalità degli stessi in quanto risultano distaccate tutte le utenze.

Si precisa che l'immobile al momento del sopralluogo è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione da ritenere normale. Essendo l'immobile disabitato al momento del sopralluogo, il Perito non si può esprimere sul funzionamento o meno degli impianti esistenti. Lo stesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria per renderlo abitabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto della presente confina:

a Nord prospetta sulla particella 354 del Fg. 634 - Sub. 45;

a Sud prospetta sulla particella 354 del Fg. 634 - Sub. 43;

a Est corsia di transito box auto.

Altezza utile interna ml. 2,70;

Strutture verticali: Struttura intelaiata in c.a. tamponata a laterizi,

Si precisa che l'immobile al momento del sopralluogo è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione da ritenere normale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero in quanto in data 9 Gennaio 2023 è stato effettuato accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

L'immobile risulta libero

In data 9 Gennaio 2023 accesso forzoso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1982 al 01/06/2003	nato a il , c.f.: , Prop. 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA:	Atto di assegnazione immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Valerio Pantano	20/10/1982	1952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/11/1982	72531	52603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	09/11/1982	40620			
Dal 01/06/2003 al 18/05/2006	nata a il , prop. 1/6;nato a il , Prop. 4/6; nato a il , Prop. 1/6. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/06/2006	114664	69780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	25/11/2003	38	255		
Dal 18/05/2006 al 07/06/2023	, nato in il , Prop. 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Antonio Pugliese	18/05/2006	51204	27732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/05/2006	67604	38881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma 1	29/05/2006	38881	1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dai controlli effettuati c/o l'agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari non vi è continuità nelle trascrizioni per mancata accettazione tacita dell'eredità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1982 al 01/06/2003	nato a il , c.f.: , Prop. 1/2; nata a , c.f.: , Prop. 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Soccorsi Aliforni Paolo	21/12/2000	106464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/12/2000	100713	956953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2003 al 18/05/2006	nata a , prop. 1/6; nato a il , Prop. 4/6; nato a il , Prop. 1/6. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/06/2006	114664	69780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	25/11/2003	38	255		
Dal 18/05/2006 al 07/06/2023	, nato in il , Prop. 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Antonio Pugliese	18/05/2006	51204	27732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/05/2006	67604	38881
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma 1	29/05/2006	38881	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dai controlli effettuati c/o l'agenzia delle Entrate - Conservatoria dei registri immobiliari non vi è continuità nelle trascrizioni per mancata accettazione tacita dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/05/2006
Reg. gen. 67606 - Reg. part. 18522
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 270.000,00
Interessi: € 270.000,00
Percentuale interessi: 4,553 %
Rogante: Nt. Antonio Pugliese
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 51205
N° raccolta: 27733

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2021



Reg. gen. 157570 - Reg. part. 109631
Quota: 1/1
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo : per un totale di € 35,00.
- 2) Oneri da corrispondere per la cancellazione della trascrizione del pignoramento: per un totale di € 294,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/05/2006
Reg. gen. 67606 - Reg. part. 18522
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro
Capitale: € 270.000,00
Interessi: € 270.000,00
Percentuale interessi: 4,553 %
Rogante: Nt. Antonio Pugliese
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 51205
N° raccolta: 27733

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2021



Reg. gen. 157570 - Reg. part. 109631
Quota: 1/1
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo : per un totale di € 35,00.

2) Oneri da corrispondere per la cancellazione della trascrizione del pignoramento: per un totale di € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Il fabbricato di cui trattasi ricade nel Piano di zona n. 23 Casilino - Comparto P - Settore 3. P.R.G. Sistemi e Regole Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Programmi integrati. Carta per la qualità G1.18 Morfologie degli impianti urbani moderni tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

Il fabbricato di cui trattasi ricade nel Piano di zona n. 23 Casilino - Comparto P - Settore 3. P.R.G. Sistemi e Regole Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Programmi integrati. Carta per la qualità G1.18 Morfologie degli impianti urbani moderni tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

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



il fabbricato è stato realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata dal comune di roma in data 24 aprile 1972,n. 566 (prot. n. 44325),rinnovata in data 21 luglio 1976,con licenza n. 932 (prot. n. 12006),variata con licenza n. 372/c (prot. n. 40952) in data 13 maggio 1978,nonchè in virtù di successiva concessione n, 255/c del 23 gennaio 1981 (prot. n. 31369) e variante a sanatoria n. 115/c dell'anno 1983 (prot. n. 29184).

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.

Tra la planimetria catastale e la situazione di fatto si è riscontrata una difformità, nella camera di fronte l'ingresso è stato abbattuto un tramezzo, come si evince dal rilievo grafico eseguito dal sottoscritto Perito Stimatore.

Per regolarizzare tale modifica si dovrà fare una cila in sanatoria i cui costi ammontano a € 3000,00 ca compresa variazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, 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.

il fabbricato è stato realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata dal comune di roma in data 22 aprile 1998,n. 406c.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D, INTERNO 18, PIANO S1 - 9

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.020,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.339,74

Come da Atto di intervento il Condominio è creditore nei confronti del debitore di € 4.629,34 oltre le spese così suddivise: € 710,40 (€ 500,00 per compensi, € 76,00 per esborsi oltre IVA e CPA come per legge) per un totale complessivo di € 5.339,74.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.020,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.339,74

Come da Atto di intervento il Condominio è creditore nei confronti del debitore di € 4.629,34 oltre le spese così suddivise: € 710,40 (€ 500,00 per compensi, € 76,00 per esborsi oltre IVA e CPA come per legge) per un totale complessivo di € 5.339,74.

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 Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano 9, con annessa cantina sita al piano S1 - (Coord. Geografiche: 41°52'57.6"N 12°33'13.6"E)



Appartamento ad uso residenziale sito in Via Valentino Banal n. 8, scala D, Piano - 9, int. 18, con annessa cantina - scala D - Interno 18. Immobile ubicato all'interno di un complesso condominiale dotato di aree verdi e parcheggi. L'area condominiale è recintata mediante muratura e sovrastante ringhiera, dotata di accessi carrabili e pedonali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 242.151,00

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 esperite

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. L'immobile in oggetto non è sottoposto alla Procedura di Affrancazione, in quanto le aree sono state vendute come si rileva dalla Deliberazione n. 3684 del 23 Giugno 1971.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1
Locale garage raggiungibile da un cancello in ferro apertura con telecomando sito in Via Romolo Balzani n. 44-62 interno 44 Piano S1. Quartiere VII - Prenestino Labicano - Municipio V.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.500,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 esperite
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.
Si precisa che sul box auto non si calcola l'affrancazione in quanto il parcheggio costituito dall'autorimessa in Via Romolo Balzani civico n. 58 catastalmente civico 44/62 è stato realizzato con la Legge 24 Marzo 1989 n. 122 (Legge Tognoli), come si evince dal Verbale di deposito di Regolamento di Condominio del giorno 21 Dicembre 2000 Notaio Paolo Soccorsi Aliforni Rep. 106463 - Racc. 29435.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9	115,31 mq	2.100,00 €/mq	€ 242.151,00	100,00%	€ 242.151,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1	25,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 32.500,00	100,00%	€ 32.500,00
				Valore di stima:	€ 274.651,00

Valore di stima: € 274.651,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A.)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 244.185,90

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.



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

Roma, li 27/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giordano Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - FOTO APPARTAMENTO (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FOTO CANTINA (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - FOTO BOX (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CATASTO VIA BANAL (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - CATASTO VIA ROMOLO BALZANI (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO APPARTAMENTO DEL PERITO (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO BOX DEL PERITO (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 28 Altri allegati - COSERVATORIA RR.II. (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 71 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO VIA ROMOLO BALZANI (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO VIA BANAL (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - REGOLAMENTO SUPERCONDOMINIO (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 53 Altri allegati - CONVENZIONE NOTAIO GIORGIO INTERSIMONE (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DELIBERA 3684 DEL 23 GIUGNO 1971 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - LICENZE EDILIZIE (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ABITABILITA' (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - NORME URBANISTICHE VIA BANAL (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - NORME URBANISTICHE VIA ROMOLO BALZANI (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIO (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - STATO DI FAMIGLIA (Aggiornamento al 27/07/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9
Appartamento ad uso residenziale sito in Via Valentino Banal n. 8, Piano S1- 9 con annessa cantina - scala D - Interno 18. Immobile ubicato all'interno di un complesso condominiale dotato di aree verdi e parcheggi. L'area condominiale è recintata mediante muratura e sovrastante ringhiera, dotata di accessi carrabili e pedonali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui trattasi ricade nel Piano di zona n. 23 Casilino - Comparto P - Settore 3. P.R.G. Sistemi e Regole Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Programmi integrati. Carta per la qualità G1.18 Morfologie degli impianti urbani moderni tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1
Locale garage raggiungibile da un cancello in ferro apertura con telecomando sito in Via Romolo Balzani n. 44-62 interno 44 Piano S1. Quartiere VII - Prenestino Labicano - Municipio V.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui trattasi ricade nel Piano di zona n. 23 Casilino - Comparto P - Settore 3. P.R.G. Sistemi e Regole Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Programmi integrati. Carta per la qualità G1.18 Morfologie degli impianti urbani moderni tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

Prezzo base d'asta: € 244.185,90



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1217/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 244.185,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Valentino Banal, 8, scala D, interno 18, piano S1 - 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 632, Part. 109, Sub. 40, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	115,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto fa parte di un maggior complesso condominiale composto dalla scale contraddistinte con le lettere C-D-E-F con accesso da Via Valentino Banal n. 8. Sorge su un'area con spazi adibiti a verde, spazi adibiti a parcheggio, delimitati da recinzione con accesso pedonabile e carrabile. L'appartamento è posto al Piano 9 - Scala D - Interno 18, con annessa cantina posta al piano S1. E' costituito da Ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina, doppi servizi, due balconi. Dotato di ascensore. Ubicato nel Quartiere Q7 - Prenestino Labicano - Municipio V.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale sito in Via Valentino Banal n. 8, Piano S1- 9 con annessa cantina - scala D - Interno 18. Immobile ubicato all'interno di un complesso condominiale dotato di aree verdi e parcheggi. L'area condominiale è recintata mediante muratura e sovrastante ringhiera, dotata di accessi carrabili e pedonali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Romolo Balzani, 44 - 62, interno 44, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 634, Part. 354, Sub. 44, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Immobile ad uso garage ubicato al Piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, sito in Roma, Via Romolo Balzani 44-62, e alla data del sopralluogo si presenta nelle seguenti condizioni. Pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in ferro del tipo basculante, il tutto in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale garage raggiungibile da un cancello in ferro apertura con telecomando sito in Via Romolo Balzani n. 44-62 interno 44 Piano S1. Quartiere VII - Prenestino Labicano - Municipio V.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO BANAL, 8, SCALA D,
INTERNO 18, PIANO S1 - 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/05/2006
Reg. gen. 67606 - Reg. part. 18522
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 270.000,00
Interessi: € 270.000,00
Percentuale interessi: 4,553 %
Rogante: Nt. Antonio Pugliese
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 51205
N° raccolta: 27733

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2021
Reg. gen. 157570 - Reg. part. 109631
Quota: 1/1
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO BALZANI, 44 - 62, INTERNO 44, PIANO
S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/05/2006
Reg. gen. 67606 - Reg. part. 18522
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Contro
Capitale: € 270.000,00
Interessi: € 270.000,00



Percentuale interessi: 4,553 %
Rogante: Nt. Antonio Pugliese
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 51205
N° raccolta: 27733

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 07/12/2021
Reg. gen. 157570 - Reg. part. 109631
Quota: 1/1
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro

