
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 1899/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	12
Confini	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	31
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	36
Stima / Formazione lotti	36
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1899/2018 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 322.800,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	46
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T.....	46



INCARICO

In data 16/06/2022, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli, 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com;eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it;info@pec.studiouttaro.it, Tel. 06 372 99 79, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, distinto dal n. 78, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la^{***}

Il comprensorio di cui il villino è parte è adiacente al nuovo complesso conosciuto come "Collina delle Muse", appartenente al territorio del Municipio XIII (ex Municipio XVIII), prossimo all'uscita "Boccea" del raccordo anulare e distante circa 4 chilometri da Via Mattia Battistini e Via Aurelia. La zona in cui è situata Via Pietro Ubaldo Angeletti confina a Nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a Nord Est con la zona urbanistica Casalotti di Boccea, a Sud con la zona urbanistica 16F Pantano di Grano e 16E Massimina e ad Ovest con il comune di Fiumicino.

Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Il villino è all'interno del comparto edilizio Z11 formato da 59 abitazioni, distinte tra Complesso A e Complesso B, quest'ultimo a sua volta distinto in fabbricato "B1", "B2", "B3" e "B4", raggiungibili con viabilità interna nella quale sono compresi anche sessantasette posti auto scoperti a raso e spazi a verde. Le costruzioni sono precluse, rispetto a Via Pietro Ubaldo Angeletti, in parte da muratura con recinzione e in parte da steccato, inoltre sopraelevate rispetto all'arteria del GRA.

Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60 dove, nello spazio esterno, sono collocati i citofoni e le cassette postali.

Il Villino oggetto di pignoramento è nel fabbricato B2 distinto dall'interno 24, sviluppato su tre livelli: piano interrato, terra e primo, collegati da scala interna.

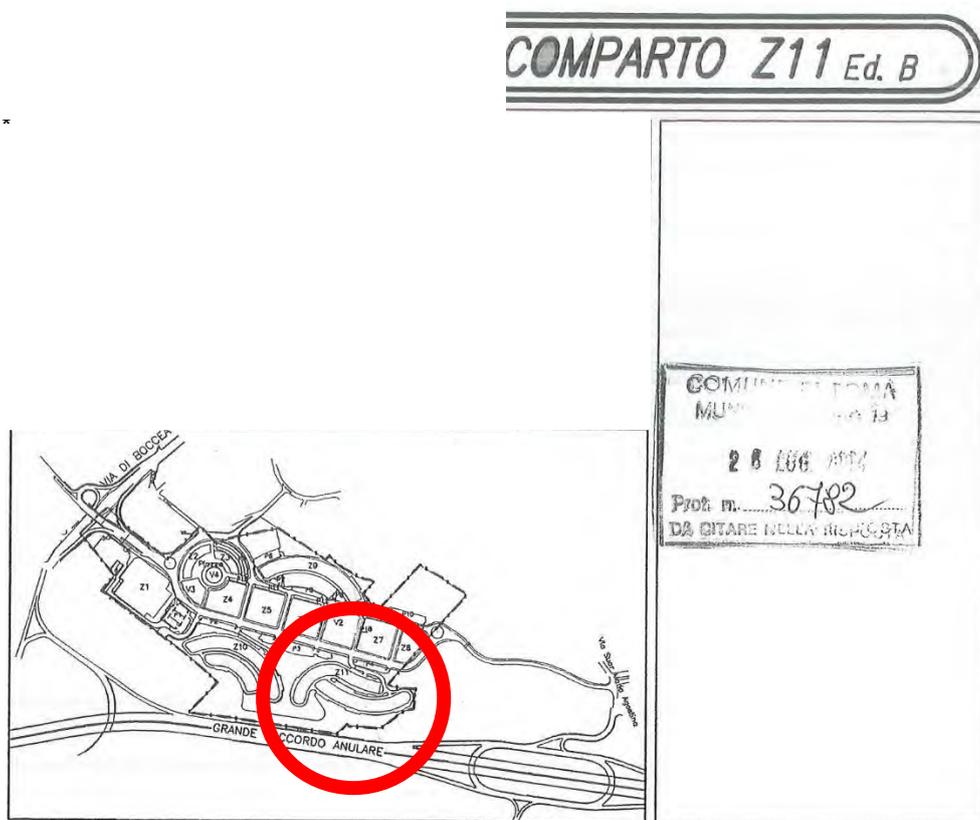
L'unità immobiliare è precisamente composta da cantine con bagno al piano interrato, il piano terra, ove si trova l'ingresso principale di accesso all'abitazione, è composto da giardino e portico anteriore, disimpegno, cucina, bagno, zona soggiorno pranzo, oltre a terrazzo e giardino pensile, al primo piano sono collocate due camere, un bagno e un disimpegno. L'abitazione ha esposizione Nord-Est, Sud Ovest.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

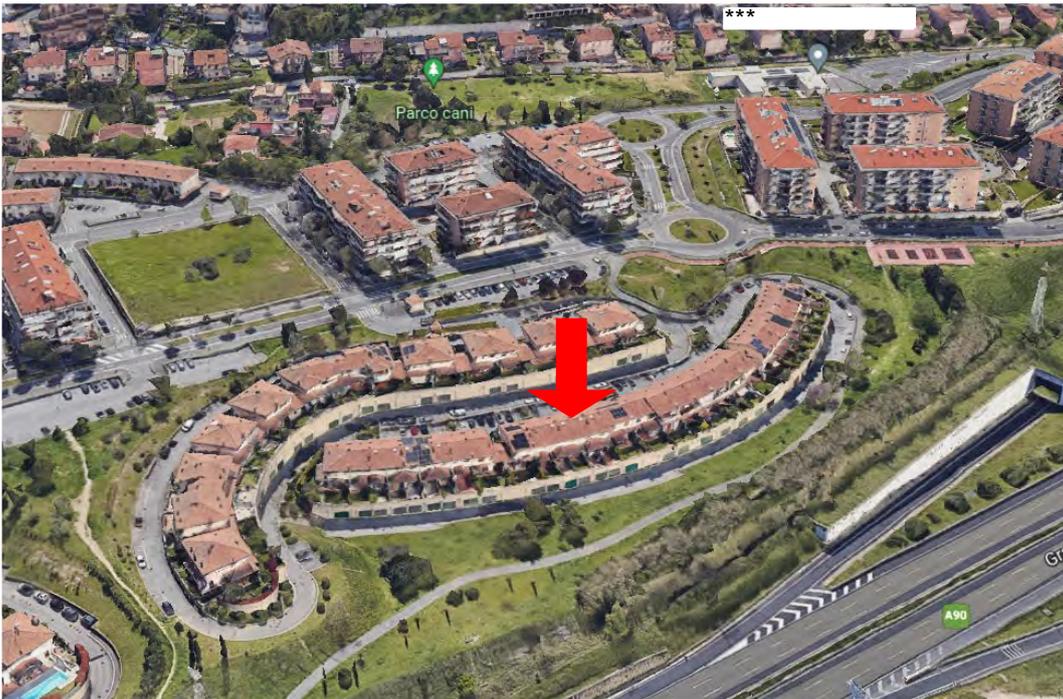
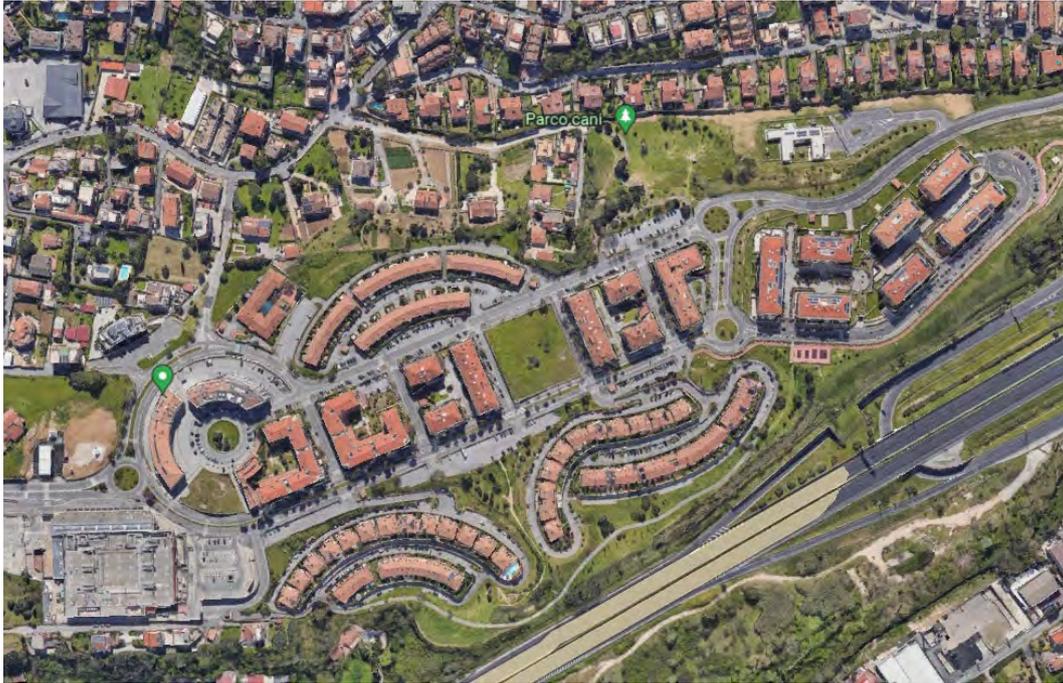
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Individuazione del complesso edilizio del Comparto Z 11 Complesso B



Viste da Google Earth del comprensorio "Collina delle Muse"





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ***. Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il box auto è parte, è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1",



"B2", "B3" e "B4", l'autorimessa è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2".

Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati.

Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende al complesso di villini individuati dalla lettera B2 del comparto Z11. Il box auto, distinto dal numero 24, subalterno 72, è all'interno del comparto, precisamente è al piano interrato del villino interno 24 subalterno 42, dal garage è possibile accedere, tramite il portoncino blindato, al piano cantinato e da questo al villino. Il garage, precluso da porta basculante, è sottostante il giardino pensile della villetta.

Box auto n. 25 piano S1



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la***

Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il posto auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", il posto auto scoperto realizzato su rampa di accesso è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2".

Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende ai diversi edifici.

Il posto auto, distinto dal numero 78, subalterno 659, è collocato sulla destra dell'area asfaltata a raso,



da cui si accede ai villini, non distante è l'ingresso dell'unità interno 24, di cui è pertinenza.

Localizzazione del posto auto scoperto n. 78



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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

La documentazione ex art. 567 è costituita da relazione notarile a firma del Dott. Patrizio Sbardella del 18/04/2019 attestante le risultanze delle visure ipotecarie al ventennio e dell'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.

L'atto di provenienza a rogito Notaio Guido Gilardoni Repertorio 24184/8209 del 06/10/2004, è stato chiesto dalla scrivente presso lo studio notarile suddetto e viene inserito nella presente relazione in



allegato n. 5.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58,
EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1**

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58,
DISTINTO DAL N. 78, PIANO T**

La documentazione ex art. 567 è costituita da relazione notarile a firma del Dott. Patrizio Sbardella del 18/04/2019 attestante le risultanze delle visure ipotecarie al ventennio e dell'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.

L'atto di provenienza a rogito Notaio Guido Gilardoni Repertorio 32761/12844 del 01/07/2009, è stato chiesto dalla scrivente presso lo studio notarile suddetto e viene inserito nella presente relazione in allegato n. 5.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58,
EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1**

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

- ***

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 PIETRO UBALDO ANGELETTI 58,
EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1**

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

- ***



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

- *** (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

il villino interno n. 24 del fabbricato B2 confina con area condominiale e villini interni 23/B2 e 25/B2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Il box auto è confinante con box interno 23 -subalterno 73- area di manovra e box subalterno 71.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Il posto auto n. 78 confina con spazio di manovra e posti auto numero 77 e posto auto numero 79.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Villino su tre piani	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Soggiorno-pranzo Piano terra	21,50 mq	23,70 mq	1,00	23,70 mq	2,70 m	P.T.
Cucina	5,40 mq	6,70 mq	1,00	6,70 mq	2,70 m	P.T.
Bagno	4,15 mq	4,80 mq	1,00	4,80 mq	2,70 m	P.T.
Disimpegno	4,60 mq	5,40 mq	1,00	5,40 mq	2,70 m	P.T.
Portico anteriore	6,50 mq	6,90 mq	0,40	2,80 mq	2,70 m	P.T.
Area a giardino anteriore	11,20 mq	13,80 mq	0,18	2,50 mq	0,00 m	P.T.
Porticato posteriore	15,50 mq	18,20 mq	0,40	7,30 mq	2,70 m	P.T.
Area a giardino posteriore	21,50 mq	23,90 mq	0,18	4,30 mq	0,00 m	P.T.
Letto	15,40 mq	17,90 mq	1,00	17,90 mq	2,70 m	P 1
Letto	12,85 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,70 m	P 1
Bagno	5,50 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,70 m	P 1
Disimpegno	2,80 mq	3,40 mq	1,00	3,40 mq	2,70 m	P 1
Cantina compresa l'area del vano scala	50,00 mq	53,45 mq	0,50	26,75 mq	3,13 m	S 1
Bagno	4,70 mq	5,85 mq	0,50	2,95 mq	3,13 m	S 1
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si annota che il calcolo della superficie convenzionale della porzione immobiliare è stato effettuato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate. Nel computo della superficie convenzionale complessiva, non sono state calcolate le superfici abusivamente realizzate pertanto il piano seminterrato, abusivamente trasformato in abitativo, è computato come piano "cantinato", così come indicato nel progetto e come destinazione stabilita nell'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Guido Gilardoni formalità 60052 del 2 febbraio 2002.

Le destinazioni abusive realizzate al piano seminterrato andranno eliminate e ripristinate le funzioni e gli ambienti previsti dal progetto approvato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	23,40 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	27,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è vendibile separatamente in quanto legato da vincolo di pertinenza all'abitazione int. 24 a cui si accede direttamente anche dal piano cantinato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è stato acquistato come pertinenza del villino, pertanto non si ritiene fruttuoso venderlo separatamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2004 al 06/10/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 869, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale totale 163,00 mq Rendita € 1.668,16 Piano T-S1-1 COSTITUZIONE di Fabbricato Urbano del 30/07/2004 Pratica n. RM0593281 in atti dal 30/07/2004 COSTITUZIONE (n. 7053.1/2004)
Dal 06/10/2004 al 22/12/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 869, Sub. 42, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale totale 163 mq Rendita € 1.668,16 Piano T-S1-1

Il titolare catastale corrisponde al proprietario della porzione immobiliare.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2004 al 06/10/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 869, Sub. 72, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale totale 27 mq Rendita € 115,89 Piano S1 COSTITUZIONE di Fabbricato Urbano del 30/07/2004 Pratica n. RM0593281 in atti dal 30/07/2004 COSTITUZIONE (n. 7053.1/2004)
Dal 30/07/2004 al 22/12/2022		Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 869, Sub. 72, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale totale 27 mq Rendita € 115,89 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde al proprietario della porzione immobiliare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2008 al 01/07/2009	***	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 869, Sub. 659, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 14 mq Rendita € 86,04 Piano T FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/07/2008 Pratica n. RM0949075 in atti dal 14/07/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 78535.1/2008)
Dal 01/07/2009 al 22/12/2022		Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 869, Sub. 659, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 14 mq Rendita € 86,04 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al proprietario della porzione immobiliare.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	347	869	42	5	A7	5	8,5	Totale 163 mq	1668,16 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che nella visura catastale per mero errore non è segnalato il piano terra ma solamente i piani S1-1.

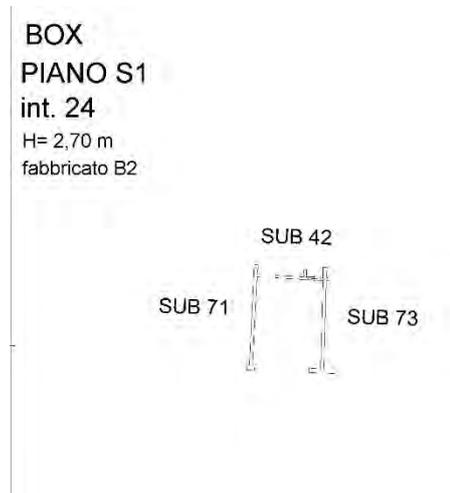


BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	347	869	72	5	C6	5		Totale 27 mq	115,89 €	S1		

Corrispondenza catastale

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



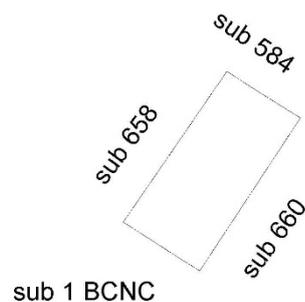
BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	347	869	659	5	C6	6		14,00 mq	86,04 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Posto auto scoperto
Piano terra
N.78



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

In relazione alla convenzione a rogito notaio Guido Gilardoni Rep. 17395/4695 del 3 luglio 1998, stipulata ai sensi dell'art. 18 della legge 203/1991, tra il Comune di Roma e la ***

*** la scrivente annota che tale atto prevede l'avvio di un programma straordinario di edilizia residenziale volto a favorire sia i dipendenti delle Amministrazioni dello Stato, che singoli cittadini non appartenenti alle pubbliche amministrazioni, che l'edificazione prevista si è attuata su terreni in massima parte di proprietà della *** ".... c) solo mq 1357 circa ad integrazione del perimetro originario dell'intervento, per adeguamento alle prescrizioni di D.P.G.R.L. N. 953 del 31/05/1994, di proprietà di terzi, e da espropriarsi da parte del Comune, il cui valore, equiparato al prezzo di mercato della zona, sarà garantito da fidejussione bancaria o assicurativa da parte della *** l.; d) mq 103 circa ad integrazione del perimetro originario dell'intervento, per adeguamento alle prescrizioni di D.P.G.R.L. N. 953 del 31/05/1994, di proprietà comunale, essendo costituiti da: parte del Fosso della Borgata Focaccia o da parte della Via Suor Anna Agostina...

L'articolo 5 della convenzione individua LE DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE e recita: la superficie oggetto del programma sopracitato, secondo il relativo progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla conferenza dei servizi delle sedute del 9 luglio 1996 e 25 luglio 1996 è articolato nelle seguenti zone:

- A) zone destinate ad edilizia residenziale sovvenzionata della superficie complessiva di Ha 0.76.45 circa per mc 38.760 circa;
- B) zone destinate ad edilizia residenziale agevolata della superficie complessiva di Ha 1.11.33. circa per mc. 2.520 circa;
- C) zone destinate a edilizia residenziale libera della superficie complessiva di Ha. 4.08.41 circa per mc 89.271 circa;
- D) zone destinate a edilizia non residenziale e negozi libera della superficie complessiva di Ha 1.60.88 circa per mc 33.060 circa;
- E) zone destinate a edilizia mista della superficie complessiva di Ha 0.22.11 circa per mc 12.039 residenziali e mc 10.150 non residenziali e negozi circa;
- F) zone destinate a verde privato della superficie complessiva di Ha 0.00.93 circa;
- G) zone destinate a servizi pubblici della superficie complessiva di Ha 2.71.01 circa;
- H) zone destinate a verde pubblico della superficie complessiva di Ha 2.50.44 circa;
- I) aree stradali pubbliche della superficie complessiva di Ha 4.98.44 circa (di cui Ha 1.44.71 per parcheggi pubblici)
- L) aree stradali pubbliche, esterne al perimetro dell'intervento, della superficie complessiva di Ha 1.19.80 circa;...

La zonizzazione dell'intervento è descritta nell'allegato "D", di cui si inserisce uno stralcio, dal quale si evince che il comparto Z11 è un "comparto edificatorio di edilizia libera" mentre i comparti edificatori di edilizia sovvenzionata sono Z4 e Z5 ed i comparti di edilizia agevolata sono Z9 e Z10. (cfr. Convenzione edilizia in allegato n. 6)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

La porzione immobiliare si presenta in buono stato d'uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

La porzione immobiliare si presenta in buono stato d'uso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

La porzione immobiliare si presenta in normale stato d'uso, si precisa che manca l'indicazione del numero identificativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

L'articolo 1 del regolamento di condominio afferma che specificamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili, ecc., le rampe;
- i locali di deposito immondizie ove presenti;
- gli impianti elettrici e di forza motrice, luce comune, acqua e fognatura.

La quota di comproprietà delle parti in comune di ciascun condomino è proporzionale al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata. (cfr. Regolamento di condominio, tabelle millesimali e preventivo spese condominiali, in allegato n. 15)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti l'immobile, né di tali servitù si accenna nella convenzione a rogito notaio Guido Gilardoni Rep. 17395/4695 del 3/07/1998 e tantomeno nell'atto di provenienza a rogito Notaio Guido Gilardoni Rep. 24184/8209 del 06/10/2004.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti l'immobile, né di tali servitù si accenna nella convenzione a rogito notaio Guido Gilardoni Rep. 17395/4695 del 3/07/1998 e tantomeno nell'atto di provenienza a rogito Notaio Guido Gilardoni Rep. 32761/12844 del 01/07/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è un villino a schiera disposto su tre piani, seminterrato, terra e primo, con copertura a tetto spiovente finito con coppi ed embrici. Le murature esterne sono a cassa vuota con laterizi e intercapedine interna realizzata con pannello isolante in poliuretano, finite ad intonaco civile. I muretti di recinzione esterna sono in tufo con ricorso orizzontale di laterizi.

La struttura portante è in cemento armato, solai in laterocemento e fondazione su plinti.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, a doppia anta e protetti da persiane, inferriate e zanzariere, le finestre hanno imbotti in travertino e soglie in travertino.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e i due portoncini d'ingresso sono blindati.

Le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica al piano interrato, attualmente utilizzato come livello abitativo, al primo piano la zona soggiorno-pranzo ha pavimenti in marmo, i tre bagni dell'abitazione e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, le camere da letto al primo piano hanno pavimentazione in parquet.

Il bagno al piano primo è dotato di vasca, mentre nel seminterrato e al piano terra è in opera doccia con cabina.

Le due rampe di scale, che dall'interrato conducono al piano terra, sono in muratura compreso il parapetto, con alzate e pedate in marmo, le due rampe di scale che dal piano terra portano al primo piano sono in muratura ma con gradini finiti in legno e ringhiere in ferro con corrimano in legno.

Le pareti sono tinteggiate.

L'abitazione ha impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico e impianto di riscaldamento autonomo, dotata inoltre di split per il raffrescamento estivo.

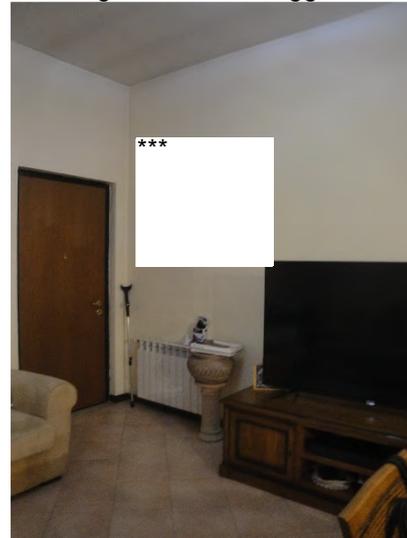


Il piano terra ha un piccolo portico di accesso pavimentato, preceduto da una limitata area a verde, nella parte retrostante del villino, affacciata verso il raccordo anulare, si trova una terrazza coperta e pavimentata in gres e a seguire il giardino pensile soprastante il box auto

Foto inserite n. 1-2-3 Viste esterne dell'immobile



Fotografie 4-5-6-7-8-9-10 piano interrato con angolo cottura, ingresso, zona soggiorno, studio e wc



Vista del lucernaio a soffitto

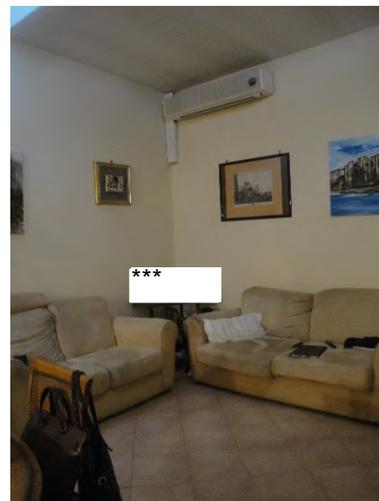
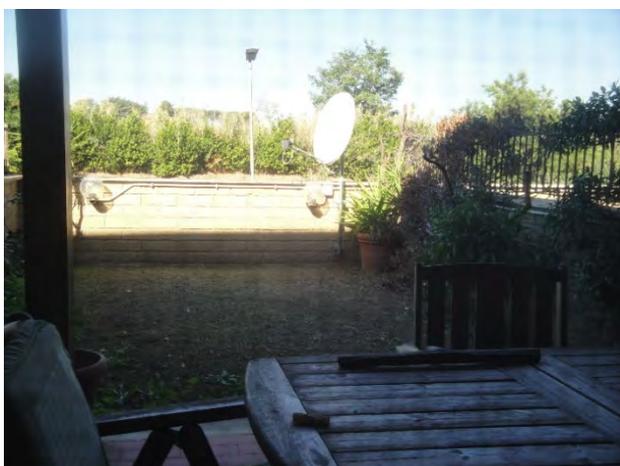


Foto dello studio e del wc



Foto 11-12-13-14-15-16-17-18-19 Viste del piano terra, con soggiorno e terrazzo, ingresso, cucina, bagno



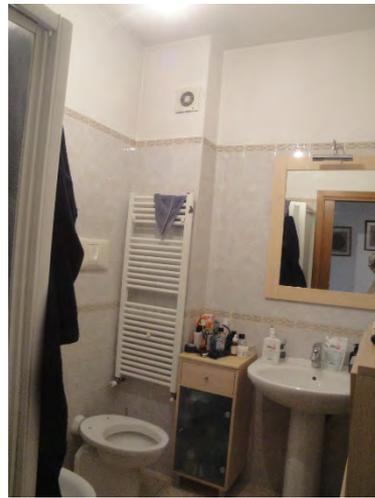
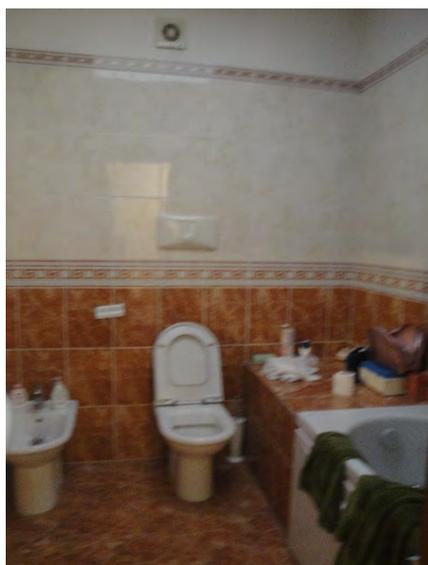


Foto 20-21-22-23-24-25 Piano primo viste delle camere e del bagno





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è al piano interrato dell'immobile, accessibile dal viale asfaltato su cui aprono tutti i box costituenti le pertinenze delle singole unità, è chiuso da porta basculante motorizzata, in lamiera preverniciata di colore verde.

La struttura portante è in cemento armato, solai in laterocemento e fondazioni su plinti, i muri esterni sono in tufo giallo con ricorsi orizzontali di laterizi. La copertura dell'autorimessa corrisponde al giardino pensile della casa.

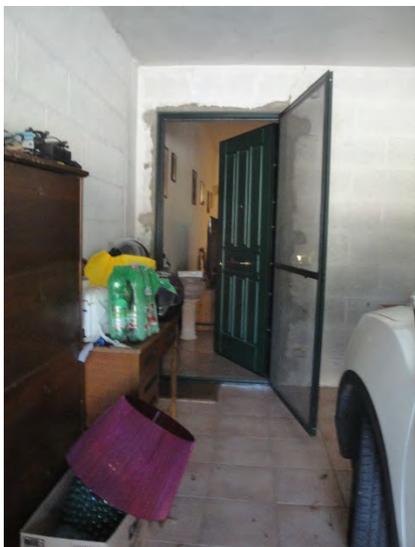
All'interno il box presenta pareti tinteggiate ove in parte è visibile la muratura in blocchi prefabbricati



non intonacati.

L'autorimessa per dimensioni (m 5,65 x m 4,16) può ospitare un'auto ed una moto.

Fotografie 26-27 Box auto numero 24 al piano S1



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è al piano terra del complesso edilizio, accessibile dal viale asfaltato su cui sono realizzati numerosi posti auto pertinenti le abitazioni, oppure di libera fruizione. Il posto auto ha come confine frontale una paretina in cemento sovrastata da ringhiera in ferro, corrispondente ad altro parcheggio scoperto a raso.

Fotografia 28 Area in cui è il Posto auto scoperto n. 78



STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Il Villino è occupato dal debitore esecutato ***

il matrimonio è stato celebrato a ROMA

(RM) il ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1968 al 20/12/1994	***	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Napoleone notaio in Roma	21/09/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/10/1964	3579	575
		Dal 03/08/1968 al 20/12/1994	***	Testamento olografo	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi Napoleone notaio in Roma	03/08/1968			32944	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



		Roma	11/10/1968	11828	
Dal 20/12/1994 al 06/10/2004	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Paulillo notaio in Roma	20/12/1994	33976	8661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/12/1994	80929	45566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1994 al 06/10/2004	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Paulillo notaio in Roma	20/12/1994	33975	8660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/12/1994	80927	45564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2004 al 01/12/2022	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido GILARDONI notaio in Roma	06/10/2004	24184	8209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/10/2004	129758	84696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	22/10/2004	22051			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si annota che in entrambi gli atti a rogito notaio Augusto Paulillo del 20/12/1994 Rep. 33976/8661 e Rep 33975/8660, la società acquirente è la ^{n***}

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta i passaggi di proprietà esposti per il BENE N. 1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1968 al 20/12/1994	***	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Napoleone notaio in Roma	21/09/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/10/1964	3579	575
		Dal 03/08/1968 al 20/12/1994	***	Testamento olografo	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi Napoleone notaio in Roma	03/08/1968			32944	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma	11/10/1968			11828	
Dal 20/12/1994 al 16/07/2009	***			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	***	Augusto Paulillo notaio in Roma	20/12/1994	33976	8661
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/12/1994	80929	45566
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1994 al 16/07/2009	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Paulillo notaio in Roma	20/12/1994	33975	8660
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/12/1994	80927	45564
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2009 al 01/12/2022	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido GILARDONI notaio in Roma	01/07/2009	32761	12844
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/07/2009	92556	49106
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	15/07/2009	24733	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si annota che in entrambi gli atti a rogito notaio Augusto Paulillo del 20/12/1994 Rep. 33976/8661 e Rep 33975/8660, la società acquirente è la ¹***

. Le note di trascrizione degli atti a Rogito



Notaio Augusto Paulillo sono inseriti nell'allegato n. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 13/12/2018
Reg. gen. 143944 - Reg. part. 99707
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 05/04/2019
Reg. gen. 39632 - Reg. part. 27357
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Confronta quanto esposto per il BENE N. 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 347, con il numero di particella 869, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016,



ricade in: Sistema insediativo - città della trasformazione- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. La porzione immobiliare è all'interno di area oggetto di convenzione.

Rete Ecologica - modifiche ed integrazioni della struttura della rete ecologica: Componente C.

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella:

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR

Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto riportato per il BENE N. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Confronta quanto riportato per il BENE N. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La porzione immobiliare è parte di un più vasto comprensorio edificato a seguito di convenzione urbanistica a rogito Notaio Guido Gilardoni del 3 luglio 1998 rep. 17395/4695, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30 luglio 1998 al n. 33477 di formalità, ai sensi dell'art. 18 della legge 203/1991. Secondo la Convenzione Urbanistica citata,***

ha edificato, nel "Comparto Z 11" destinato secondo l'allegato "D" a "edilizia libera", 59 unità immobiliari, oltre a autorimesse e posti auto a raso, diversificati tra complesso "A" e Complesso "B".

Il comparto edilizio Z11 sorge quindi in forza della presentazione del progetto 35815/2002 a cui segue il rilascio della concessione edilizia N. 1152/C del 25/09/2002 (cfr. all. n. 9), successiva scissione della predetta concessione in funzione dei due distinti complessi realizzati ("A" e "B") all'interno del Comparto a edilizia libera Z11; la suddetta richiesta di scissione, presentata dalla società costruttrice in data 02/12/2004 con protocollo N. 74099 (ED. B) e Protocollo 74084 (ED. A), è stata accolta col rilascio del permesso n. 296 protocollo 21606 del 07/04/2005 (complesso "B" di cui è parte la porzione immobiliare pignorata) e n. 295/2005 (complesso A). Successivamente ai permessi di costruire sono state presentate ulteriori richieste di variante: protocollo 10499/2005, per il solo complesso "A", variante autorizzata con permesso N. 776/2005, e richieste di variante di seguito elencate: variante in corso d'opera (complesso B) denunciata con D.I.A. protocollo n. 36782 del 26/07/2004 Municipio XVIII (oggi Municipio XIII), per le seguenti opere: 1) modifiche della distribuzione interna dei piani interrato, terra e primo; 2) aggiunta delle intercapedini al piano interrato; 3) lieve ingrandimento chiostrine al piano interrato ; 4) apertura di n. 11 lucernari sulla copertura; 5) modifica della rampa di accesso alle



autorimesse con aggiunta, da un lato, di una scala di raccordo tra edificio "A" e edificio "B"; D.I.A. protocollo 71862 del 23/10/2006, depositata al Dipartimento IX del Comune di Roma, con le seguenti motivazioni: lieve modifica della distribuzione e della superficie dei parcheggi a raso comportante: a) per l'edificio "A" aumento della superficie a parcheggio pertinenziale da mq 956,66 a mq 960,14 e diminuzione della superficie a parcheggio non pertinenziale da mq 499,47 a mq 457,40 rispetto all'atto d'obbligo notaio Guido Gilardoni rep. 25249 del 14/06/2005, stipulato per il ritiro del Permesso di costruire in variante n. 776/2005; b) per l'edificio "B" la sola redistribuzione dei posti auto senza modifiche alle superfici vincolate con atto d'obbligo notaio Gilardoni rep. 21810 del 31/07/2002 stipulato per il ritiro della concessione edilizia n. 1152/C/02; lievi modifiche dei muri esterni agli edifici del comparto Z11 al fine di ospitare i contatori del gas a servizio degli appartamenti.

La scrivente con domanda di accesso agli atti amministrativi Protocollo QI 201051 del 24/11/2022 ha chiesto all'Archivio Edilizio del Comune di Roma la visura dei predetti progetti e varianti, tuttavia all'esperto è stato fornito il solo fascicolo progettuale della variante protocollo 10499/2005 riguardante il complesso A (cfr. documentazione in allegato 13). Si è altresì proposta domanda di accesso agli atti amministrativi Protocollo Numero: CS/2022/0106242 del 28/11/2022, presso il Municipio XIII (ex XVIII) allo scopo di verificare l'esistenza della D.I.A. in variante depositata presso l'Ufficio Tecnico della struttura, ottenendo tuttavia risposta negativa con la quale, l'Ufficio Ispettorato Edilizio informa: *con riferimento alla domanda in oggetto, in riscontro ai dati forniti, si comunica che la pratica richiesta: Denuncia Inizio Attività Prot. 36782 del 26/07/2004, allo stato attuale, non è reperibile presso l'archivio municipale. Per detta pratica si fornisce in allegato la copia della ricevuta ricavata tramite protocollo informatico (cfr. allegato n. 14).*

Si attesta infine che parte della documentazione relativa alla D.I.A. Protocollo 36782 del 26/07/2004 Municipio XIII ex XVIII, consistente in: domanda, relazione tecnica e frontespizio del progetto 36782/2004, è stata fornita alla scrivente dagli uffici della società***

non più in attività (cfr. allegato n. 10), così come la domanda e la relazione tecnica attestanti la presentazione della D.I.A. 71862 del 23/10/2006 (cfr. allegato n. 11).

Si annota che, al fine del rilascio della concessione edilizia 1152/C/2002, risulta trascritto atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Gilardoni rep. 21810 del 02/08/2002 trascritto il 02/08/2002 al n. di formalità 90492/60052 per vincolo del lotto, parcheggi privati a servizio dell'edificio, parcheggi privati di tipo condominiale, destinazione d'uso dei locali al piano interrato a servizio dell'edificio, verde, giardino pensile, portico al piano terra e messa a dimora di 38 alberi (cfr. allegato n. 7).

Un secondo atto d'obbligo risulta trascritto con formalità n. 26059/13634 il 29/02/2008, tuttavia è relativo al complesso "A" (cfr. allegato n. 7).

Si sottolinea pertanto che la scrivente non ha avuto dall'Archivio Edilizio del Comune di Roma i grafici del progetto approvato, che la rispondenza tra realizzato e situazione di fatto è accertata solo dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi stabilito con il rilievo del 5 ottobre 2022.

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.

Unitamente al Custode nominato Avv.to Eleonora Ziccheddu, si sono effettuati due sopralluoghi il primo in data 14/09/2022 con esito negativo, ed il secondo in data 05/10/2022, nel corso del quale si è potuta ispezionare l'abitazione e riscontrare che al piano interrato sono stati modificati i luoghi, variazioni



attuata con la trasformazione abusiva del piano cantine in un unico ambiente abitativo, con bagno e con la realizzazione di un angolo cottura.

Di seguito si descrivono le opere difformi realizzate al piano seminterrato e si inseriscono la planimetria catastale e il rilievo dei luoghi, in quest'ultimo sono evidenziate le trasformazioni non consentite.

L'accesso al piano interrato, nel quale da progetto sono previsti il box auto, un accesso secondario, cantine, il wc e la scala di collegamento col piano terra, avviene passando attraverso il box, sulla parete di fondo si apre una porta che introduce attualmente in un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, l'ambiente è illuminato da luce artificiale e da lucernaio, a soffitto, di dimensioni circa m 1 x 1. Nella zona retrostante l'angolo cottura si trovano un piccolo ambiente destinato a studio ed un wc. La scala di accesso al piano terra è in muratura, con parapetto di identico materiale, al di sotto della prima rampa è stato ricavato un ripostiglio.

Le difformità riscontrate e descritte, non possono essere sanate sia per quanto previsto nell'atto d'obbligo edilizio, che prescrive il mantenimento della destinazione d'uso "cantina" come approvata col progetto, sia per quanto dettato dal regolamento edilizio del Comune di Roma che vieta la destinazione d'uso abitativa nei locali interrati totalmente, privi di illuminazione diretta e aerazione.

Quindi, per ristabilire la regolarità edilizia della porzione di piano, si dovrà procedere al reintegro dei luoghi così come da progetto approvato.

I costi previsti e quantificabili per ristabilire la conformità urbanistica allo stato quo ante, attestato che l'esperto non ha visionato il progetto del complesso B2, vengono quindi valutati sulla base della planimetria catastale e sono computati come di seguito:

-Costo della Comunicazione d'inizio lavori per le opere di ripristino da attuare al piano interrato con destinazione cantinato, C.I.L.A. di ripristino ai sensi dell'art. 6 del testo Unico 380/2001 e successive modifiche, pratica edilizia da presentare al Municipio XIII a firma di professionista abilitato, euro 3.000,00, compresa la dichiarazione di fine lavori e i diritti di segreteria, pari a euro 251,24, non è necessaria la presentazione di variazione catastale poiché si tratta di ripristino dello stato quo ante corrispondente all'attuale planimetria catastale.

-Opere edilizie di demolizione e ricostruzione necessarie al rifacimento dei locali cantine, come da disposizione planimetrica indicata nel progetto approvato, somma quantificata a corpo in euro 9.000,00. Totale dei costi preventivati euro 12.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

L'amministratore del Condominio ha consegnato alla scrivente l'estratto conto condominiale, aggiornato al 28/12/2022, da cui risulta che l'importo annuo delle spese preventive del 2022 ammonta a euro 1740,19, che al 28/12/2022 risulta un debito di euro 1.169,19. Non sono stati deliberati lavori straordinari.

L'articolo 1 del regolamento di condominio afferma che specificamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili, ecc., le rampe;
- i locali di deposito immondizie ove presenti;
- gli impianti elettrici e di forza motrice, luce comune, acqua e fognatura.

La quota di comproprietà delle parti in comune di ciascun condomino è proporzionale al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata. (Cfr. Regolamento di Condominio e millesimi in allegato n. 15)

Dall'atto di compravendita a rogito notaio Guido Gilardoni Rep. 24184/8209 del 6/10/2004 si evince inoltre che: Le spese di gestione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria per l'impianto di sollevamento delle acque saranno ripartite tra tutti i condomini dei soli comparti Z10 e Z11 in misura corrispondente all'effettivo utilizzo desunto dai consumi rilevati dai singoli contatori e dalle tabelle di caratura millesimale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Confronta quanto già detto nel capitolo precedente per il BENE N. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Confronta quanto già detto nel capitolo precedente per il BENE N. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ^{***} Il comprensorio di cui il villino è parte è adiacente al nuovo complesso conosciuto come "Collina delle Muse", appartenente al territorio del Municipio XIII (ex Municipio XVIII), prossimo all'uscita "Boccea" del raccordo anulare e distante circa 4 chilometri da Via Mattia Battistini e Via Aurelia. La zona in cui è situata Via Pietro Ubaldo Angeletti confina a Nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a Nord Est con la zona urbanistica Casalotti di Boccea, a Sud con la zona urbanistica 16F Pantano di Grano e 16E Massimina e ad Ovest con il comune di Fiumicino. Nel quartiere



sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Il villino è all'interno del comparto edilizio Z11 formato da 59 abitazioni, distinte tra Complesso A e Complesso B, quest'ultimo a sua volta distinto in fabbricato "B1", "B2", "B3" e "B4", raggiungibili con viabilità interna nella quale sono compresi anche sessantasette posti auto scoperti a raso e spazi a verde. Le costruzioni sono precluse, rispetto a Via Pietro Ubaldo Angeletti, in parte da muratura con recinzione e in parte da stucco, inoltre sopraelevate rispetto all'arteria del GRA. Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60 dove, nello spazio esterno, sono collocati i citofoni e le cassette postali. Il Villino oggetto di pignoramento è nel fabbricato B2 distinto dall'interno 24, sviluppato su tre livelli: piano interrato, terra e primo, collegati da scala interna. L'unità immobiliare è precisamente composta da cantine con bagno al piano interrato, il piano terra, ove si trova l'ingresso principale di accesso all'abitazione, è composto da giardino e portico anteriore, disimpegno, cucina, bagno, zona soggiorno pranzo, oltre a terrazzo e giardino pensile, al primo piano sono collocate due camere, un bagno e un disimpegno. L'abitazione ha esposizione Nord-Est, Sud Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 42, Zc. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 338.000,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia Nord di Roma, prossima a Via Boccea ed a Via Battistini, che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città dalla metro A, con fermata capolinea Battistini. La presenza nell'intorno di servizi primari e attività commerciali, inoltre la fruizione all'interno del complesso edilizio di spazi verdi. Si sono valutate inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale del villino. Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale.

L'indagine di mercato svolta ha evidenziato, all'attualità, che il numero di annunci delle villette a schiera in vendita oggi nella zona OMI E8 -MONTESPACCATO -VIA CORNELIA e nel comprensorio "Collina delle Muse" non è particolarmente elevato. Nella zona, dove prevalgono le abitazioni di fascia media, il prezzo richiesto è nella maggioranza dei casi compreso tra euro/mq 2.200,00 e euro/mq 2.800 a seconda della maggiore o minore superficie del villino, della tipologia unifamiliare o a schiera e delle finiture di maggiore o minor pregio dell'immobile. I valori espressi dalla Borsa Immobiliare Roma (BIR) variano, per ville o porzioni di villini, dal minimo di euro/mq 1.803,00 al valore massimo di euro/mq 2.764,00 confermando in parte quanto già esposto per i valori OMI.

Nel complesso in cui si colloca il bene pignorato, al momento è in vendita un solo villino di ampia superficie -mq 180- offerto al prezzo di euro 565.000,00, con un valore del metro quadrato pari a euro 3.180, i villini più decentrati e prossimi a Via Cornelia scontano prezzi variabili da euro 335.000,00 a 459.000,00 e costo unitario medio di euro/mq 2.120, invece le abitazioni edificate in via Carlo Urbani, con finiture di maggior pregio, sono offerte in vendita a costi unitari ben maggiori, che variano dai 3.500,00 ai 4.000,00 euro/mq .

La scrivente sulla scorta delle ricerche svolte come sopra esposte, delle peculiarità estrinseche e intrinseche del bene descritto, ritiene che il più probabile valore unitario del bene pignorato possa essere individuato in euro/mq 2.600,00.

Quindi mq 130,00 x euro/mq 2.600,00 = euro 338.000,00



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la^{***}. Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il box auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", l'autorimessa è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2". Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende al complesso di villini individuati dalla lettera B2 del comparto Z11. Il box auto, distinto dal numero 24, subalterno 72, è all'interno del comparto, precisamente è al piano interrato del villino interno 24 subalterno 42, dal garage è possibile accedere, tramite il portoncino blindato, al piano cantinato e da questo al villino. Il garage, precluso da porta basculante, è sottostante il giardino pensile della villetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 72, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia Nord di Roma, prossima a Via Boccea ed a Via Battistini, la facilità di accesso tramite cancello carrabile e strada asfaltata che conduce comodamente all'unità immobiliare, infine la natura pertinenziale del box che è a servizio del villino a cui si accede, al piano cantine, tramite il portoncino blindato.

L'indagine di mercato svolta mediante la consultazione dei valori OMI per la zona suburbana E8 MONTESPACCATO -VIA CORNELIA- indica che i prezzi per la tipologia edilizia dei box auto, variano dal minimo di euro/mq 850,00 al massimo di euro/mq 1.250,00, con un costo medio di euro/mq 1.050,00 a seconda della facilità di manovra e accesso, invece i valori della Borsa Immobiliare Roma (BIR) vanno da un minimo di euro/mq 809,00 ad un massimo di euro/mq 1.198,00, con un costo medio di euro/mq 1004,00 leggermente inferiore al dato OMI.

Nei pressi di Via Angeletti non sono in vendita garage o box perché tutte le abitazioni costruite a partire dai primi anni 2000 hanno il posto auto o il box pertinenziale, vi sono offerte di vendita verso Via Cornelia o Via Santa Maria Agostina strade in cui è difficile sostare o trovare aree di sosta.

La scrivente, sulla scorta delle ricerche svolte come sopra esposte, delle peculiarità estrinseche e intrinseche del bene descritto, ritiene che il più probabile valore unitario dell'immobile pignorato possa essere individuato in euro/mq 1.000,00.

Quindi mq 27,00 x euro/mq 1.000,00 = euro 27.000,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la^{***}. Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il posto auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", il posto auto scoperto realizzato su rampa di accesso è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2". Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende ai diversi edifici. Il posto auto, distinto dal numero 78, subalterno 659, è collocato sulla destra dell'area asfaltata a raso, da cui si accede ai villini, non distante è l'ingresso dell'unità interno 24, di cui è pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 659, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione



del cespite nella periferia Nord di Roma, prossima a Via Boccea ed a Via Battistini, la facilità di accesso tramite cancello carrabile e strada asfaltata che conduce comodamente al posto auto scoperto, infine la natura pertinenziale del bene che è a servizio del villino a cui si accede comodamente dall'area di manovra.

L'indagine di mercato svolta mediante la consultazione dei valori OMI per la zona suburbana E8 MONTESPACCATO -VIA CORNELIA- indica che i prezzi, per la tipologia edilizia dei posti auto scoperti, variano dal minimo di euro/mq 400,00 al massimo di euro/mq 600,00, con un costo medio di euro/mq 500,00 a seconda della facilità di manovra e accesso, invece i valori della Borsa Immobiliare Roma (BIR) vanno da un minimo di euro/mq 381,00 ad un massimo di euro/mq 564,00, con un costo medio di euro/mq 473,00 leggermente inferiore al dato OMI.

Nei pressi di Via Angeletti non sono in vendita garage o box perché tutte le abitazioni costruite a partire dai primi anni 2000 hanno il posto auto o il box pertinenziale, tuttavia è da considerare, vista la natura del complesso edilizio, che le aree di sosta non sono molto vicine.

La scrivente, sulla scorta delle ricerche svolte come sopra esposte, delle peculiarità estrinseche e intrinseche del bene descritto, ritiene che il più probabile valore unitario dell'immobile pignorato possa essere individuato in euro/mq 500,00.

Quindi mq 14,00 x euro/mq 500,00 = euro 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1	130,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 338.000,00	100,00%	€ 338.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1	27,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T	14,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 372.000,00

Valore di stima del Lotto: € 372.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima del lotto: € 322.800,00



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 08/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

Allegati:

- 1) Verbale di accesso del 14/09/2022 e del 05/10/2022.
- 2) Visure Storiche del villino Fg. 347 part. 869 sub 42 int. 24; autorimessa Fg. Fg.347 part. 869 sub 72; posto auto scoperto Fg.347 part. 869 sub 659.
- 3) Elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni Protocollo RM0949075 del 14/07/2008.
- 4) Planimetrie catastali delle unità immobiliari subalterni 42-72-659, planimetria da rilievo del villino int. 24 piani T-1-S1.
- 5) N. due atti di provenienza a rogito Notaio Guido Gilardoni Repertorio 24184/8209 del 06/10/2004 e Repertorio 32761/12844 del 01/07/2009
- 6) Convenzione notaio Guido Gilardoni Rep. 17395/4695 del 3 luglio 1998 e nota di trascrizione Formalità n. 3347 del 30/07/1998
- 7) Nota di trascrizione atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Gilardoni rep. 21810/6888 del 02/08/2002 formalità n. 60052/2002; nota di trascrizione atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Gilardoni rep. 30068/11553 formalità n. 13634/2008.
- 8) Nota di trascrizione atto di compravendita notaio Augusto Paulillo Formalità 45564 del 27/12/1994 e nota di trascrizione atto di compravendita notaio Augusto Paulillo Formalità 45566 del 27/12/1994 data variata il 18/10/2012.
- 9) Concessione edilizia n. 1152/c DEL 25/09/2002; permesso di costruire n. 296 del 07/04/2005.
- 10) Documentazione D.I.A. Protocollo 36782 del 26/07/2004 Mun. XVIII.
- 11) Documentazione D.I.A. Protocollo 71862 del 23/10/2006 Dip. IX.
- 12) Presentazione da parte della *** di domanda per Agibilità, non ancora rilasciata.
- 13) Domanda di accesso agli atti amministrativi Protocollo SIPRE QI 201051 del 24/11/2022 documenti tratti dal fascicolo della variante protocollo 10499/2005.
- 14) Domanda di accesso agli atti amministrativi Mun. XIII Protocollo cs/2022/0106242 del 28/11/2022 e risposta negativa.
- 15) Regolamento Condominio Via P. U. Angeletti 58/60 con allegate tabelle millesimali; avviso di pagamento e ripartizione bilancio preventivo 2022.
- 16) 16) Visure ipocatastali a nome ***
- 17) Certificato dello stato civile a nome ***
- 18) Valori immobiliari OMO E BIR, offerte di vendita.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ^{***} comprensorio di cui il villino è parte è adiacente al nuovo complesso conosciuto come "Collina delle Muse", appartenente al territorio del Municipio XIII (ex Municipio XVIII), prossimo all'uscita "Boccea" del raccordo anulare e distante circa 4 chilometri da Via Mattia Battistini e Via Aurelia. La zona in cui è situata Via Pietro Ubaldo Angeletti confina a Nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a Nord Est con la zona urbanistica Casalotti di Boccea, a Sud con la zona urbanistica 16F Pantano di Grano e 16E Massimina e ad Ovest con il comune di Fiumicino. Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Il villino è all'interno del comparto edilizio Z11 formato da 59 abitazioni, distinte tra Complesso A e Complesso B, quest'ultimo a sua volta distinto in fabbricato "B1", "B2", "B3" e "B4" raggiungibili con viabilità interna, nella quale sono compresi anche sessantasette posti auto scoperti a raso e spazi a verde. Le costruzioni sono precluse, rispetto a Via Pietro Ubaldo Angeletti, in parte da muratura con recinzione e in parte da steccato, inoltre sopraelevate rispetto all'arteria del GRA. Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60 dove nello spazio esterno sono collocati i citofoni e le cassette postali. Il Villino oggetto di pignoramento è nel fabbricato B2 distinto dall'interno 24, sviluppato su tre livelli: piano interrato, terra e primo, collegati da scala interna. L'unità immobiliare è precisamente composta da cantine con bagno al piano interrato, il piano terra, ove si trova l'ingresso principale di accesso all'abitazione, è composto da giardino e portico anteriore, disimpegno, cucina, bagno, zona soggiorno pranzo, oltre a terrazzo e giardino pensile, al primo piano sono collocate due camere, un bagno e un disimpegno. L'abitazione ha esposizione Nord-Est, Sud Ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 42, Zc. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 347, con il numero di particella 869, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistema insediativo - città della trasformazione- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. La porzione immobiliare è all'interno di area oggetto di convenzione. Rete Ecologica - modifiche ed integrazioni della struttura della rete ecologica: Componente C. Carta per la qualità: nessuna prescrizione Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nella: Tavola A -Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione Tavola B - Aree Urbanizzate del PTPR Tavola C - Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - Tessuto Urbano

La porzione immobiliare è parte di un più vasto comprensorio edificato a seguito di convenzione urbanistica a rogito Notaio Guido Gilardoni del 3 luglio 1998 rep. 17395/4695, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30 luglio 1998 al n. 33477 di



formalità, ai sensi dell'art. 18 della legge 203/1991. Secondo la Convenzione Urbanistica citata, la società a responsabilità limitata Boccea Imprese Riunite C.F. 04721131003, ha edificato, nel "Comparto Z 11" destinato secondo l'allegato "D" a "edilizia libera", 59 unità immobiliari, oltre a autorimesse e posti auto a raso, diversificati tra complesso "A" e Complesso "B". Il comparto edilizio Z11 sorge quindi in forza della presentazione del progetto 35815/2002 a cui segue il rilascio della concessione edilizia N. 1152/C del 25/09/2002, successiva scissione della predetta concessione in funzione dei due distinti complessi realizzati ("A" e "B") all'interno del Comparto a edilizia libera Z11; la suddetta richiesta di scissione, presentata dalla società costruttrice in data 02/12/2004 con protocollo N. 74099 (ED. B) e Protocollo 74084 (ED. A), è stata accolta col rilascio del permesso n. 296 protocollo 21606 del 07/04/2005 (complesso "B" di cui è parte la porzione immobiliare pignorata) e n. 295/2005 (complesso A). Successivamente ai permessi di costruire sono state presentate ulteriori richieste di variante: protocollo 10499/2005, per il solo complesso "A", variante autorizzata con permesso N. 776/2005, e richieste di variante di seguito elencate: variante in corso d'opera (complesso B) denunciata con D.I.A. protocollo n. 36782 del 26/07/2004 Municipio XVIII (oggi Municipio XIII), per le seguenti opere: 1) modifiche della distribuzione interna dei piani interrato, terra e primo; 2) aggiunta delle intercapedini al piano interrato; 3) lieve ingrandimento chiostrine al piano interrato ; 4) apertura di n. 11 lucernari sulla copertura; 5) modifica della rampa di accesso alle autorimesse con aggiunta, da un lato, di una scala di raccordo tra edificio "A" e edificio "B"; D.I.A. protocollo 71862 del 23/10/2006, depositata al Dipartimento IX del Comune di Roma, con le seguenti motivazioni: lieve modifica della distribuzione e della superficie dei parcheggi a raso comportante: a) per l'edificio "A" aumento della superficie a parcheggio pertinenziale da mq 956,66 a mq 960,14 e diminuzione della superficie a parcheggio non pertinenziale da mq 499,47 a mq 457,40 rispetto all'atto d'obbligo notaio Gilardoni rep. 25249 del 14/06/2005, stipulato per il ritiro del Permesso di costruire in variante n. 776/2005; b) per l'edificio "B" la sola redistribuzione dei posti auto senza modifiche alle superfici vincolate con atto d'obbligo notaio Gilardoni rep. 21810 del 31/07/2002 stipulato per il ritiro della concessione edilizia n. 1152/C/02; lievi modifiche dei muri esterni agli edifici del comparto Z11 al fine di ospitare i contatori del gas a servizio degli appartamenti. Si annota che, al fine del rilascio della concessione edilizia 1152/C/2002, risulta trascritto atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Gilardoni rep. 21810 del 02/08/2002 trascritto il 02/08/2002 al n. di formalità 90492/60052 per vincolo del lotto, parcheggi privati a servizio dell'edificio, parcheggi privati di tipo condominiale, destinazione d'uso dei locali al piano interrato a servizio dell'edificio, verde, giardino pensile, portico al piano terra e messa a dimora di 38 alberi.

Per quanto attiene la conformità urbanistica dell'unità immobiliare si annota che il piano cantine -S1- è abusivamente destinato a livello abitativo, mediante modifica della disposizione interna e realizzazione di un angolo cottura, come descritto nel capitolo "Regolarità Edilizia", dette opere non sono consentite e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato, i costi computati per il ripristino sono stati decurtati dal valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ^{***} Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il box auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", l'autorimessa è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2". Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende al complesso di villini individuati dalla lettera B2 del comparto Z11. Il box auto, distinto



dal numero 24, subalterno 72, è all'interno del comparto, precisamente è al piano interrato del villino interno 24 subalterno 42, dal garage è possibile accedere, tramite il portoncino blindato, al piano cantinato e da questo al villino. Il garage, precluso da porta basculante, è sottostante il giardino pensile della villetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 72, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la ^{***}. Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il posto auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", il posto auto scoperto realizzato su rampa di accesso è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2". Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende ai diversi edifici. Il posto auto, distinto dal numero 78, subalterno 659, è collocato sulla destra dell'area asfaltata a raso, da cui si accede ai villini, non distante è l'ingresso dell'unità interno 24, di cui è pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 659, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 322.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1899/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 322.800,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 42, Zc. 5, Categoria A7	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare si presenta in buono stato d'uso.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la Boccea Imprese Riunite S.r.l. Il comprensorio di cui il villino è parte è adiacente al nuovo complesso conosciuto come "Collina delle Muse", appartenente al territorio del Municipio XIII (ex Municipio XVIII), prossimo all'uscita "Boccea" del raccordo anulare e distante circa 4 chilometri da Via Mattia Battistini e Via Aurelia. La zona in cui è situata Via Pietro Ubaldo Angeletti confina a Nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a Nord Est con la zona urbanistica Casalotti di Boccea, a Sud con la zona urbanistica 16F Pantano di Grano e 16E Massimina e ad Ovest con il comune di Fiumicino. Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Il villino è all'interno del comparto edilizio Z11 formato da 59 abitazioni, distinte tra Complesso A e Complesso B, quest'ultimo a sua volta distinto in fabbricato "B1", "B2", "B3" e "B4" raggiungibili con viabilità interna, nella quale sono compresi anche sessantasette posti auto scoperti a raso e spazi a verde. Le costruzioni sono precluse, rispetto a Via Pietro Ubaldo Angeletti, in parte da muratura con recinzione e in parte da steccato, inoltre sopraelevate rispetto all'arteria del GRA. Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60 dove nello spazio esterno sono collocati i citofoni e le cassette postali. Il Villino oggetto di pignoramento è nel fabbricato B2 distinto dall'interno 24, sviluppato su tre livelli: piano interrato, terra e primo, collegati da scala interna. L'unità immobiliare è precisamente composta da cantine con bagno al piano interrato, il piano terra, ove si trova l'ingresso principale di accesso all'abitazione, è composto da giardino e portico anteriore, disimpegno, cucina, bagno, zona soggiorno pranzo, oltre a terrazzo e giardino pensile, al primo piano sono collocate due camere, un bagno e un disimpegno. L'abitazione ha esposizione Nord-Est, Sud Ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Villino è occupato dal debitore esecutato***		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, edificio B2, interno 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 72, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare si presenta in buono stato d'uso.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il		



	Comune di Roma e la Boccea Imprese Riunite S.r.l. Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il box auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", l'autorimessa è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2". Nel quartiere sono presenti tutti i servizi primari, quali scuole di primo grado, farmacie, ufficio postale, banche e supermercati. Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende al complesso di villini individuati dalla lettera B2 del comparto Z11. Il box auto, distinto dal numero 24, subalterno 72, è all'interno del comparto, precisamente è al piano interrato del villino interno 24 subalterno 42, dal garage è possibile accedere, tramite il portoncino blindato, al piano cantinato e da questo al villino. Il garage, precluso da porta basculante, è sottostante il giardino pensile della villetta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il Villino è occupato dal debitore esecutato***

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Ubaldo Angeletti 58, distinto dal n. 78, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 869, Sub. 659, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare si presenta in normale stato d'uso, si precisa che manca l'indicazione del numero identificativo.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio di villini a schiera edificati, in zona Boccea, nei primi anni 2000 a seguito di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma e la Boccea Imprese Riunite S.r.l. Il comprensorio denominato "Collina delle Muse", di cui il posto auto è parte è composto da distinti corpi di fabbrica "A" e "B" a sua volta denominati "B1", "B2", "B3" e "B4", il posto auto scoperto realizzato su rampa di accesso è pertinenza dell'abitazione interno 24 del complesso "B2". Si accede al complesso edilizio dal cancello carrabile e pedonale di Via Pietro Ubaldo Angeletti 58/60, da qui un viale asfaltato scende ai diversi edifici. Il posto auto, distinto dal numero 78, subalterno 659, è collocato sulla destra dell'area asfaltata a raso, da cui si accede ai villini, non distante è l'ingresso dell'unità interno 24, di cui è pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il Villino è occupato dal debitore esecutato***		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO T-1-S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 13/12/2018
Reg. gen. 143944 - Reg. part. 99707
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 05/04/2019
Reg. gen. 39632 - Reg. part. 27357
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, EDIFICIO B2, INTERNO 24, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 13/12/2018
Reg. gen. 143944 - Reg. part. 99707
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 05/04/2019
Reg. gen. 39632 - Reg. part. 27357
Quota: 1/1
A favore di *** ***
Contro ***

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRO UBALDO ANGELETTI 58, DISTINTO DAL N. 78, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 13/12/2018
Reg. gen. 143944 - Reg. part. 99707
Quota: 1/1



A favore di ***
Contro ***

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 05/04/2019

Reg. gen. 39632 - Reg. part. 27357

Quota: 1/1

A favore di ***
Contro ***

