
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 15	
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1..	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	6
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	6
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	7
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	7
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	8
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	9
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	10



Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	10
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	10
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	11
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	12
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	12
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	13
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	14



Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	16
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	18
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	25
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1	25



INCARICO

In data 13/11/2023, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. +393394053353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2023 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) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.027170, 12.363960)
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Appartamento di taglio medio posto al primo piano di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 8.

L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiata caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici.

Il cespite oggetto di pignoramento, con accesso indipendente, tramite scala esclusiva, è composto da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, corridoio, corridoio, 2 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ed ampio terrazzo al quale si accede direttamente dalla scala di proprietà, dal soggiorno e dalla cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Box auto posto al piano interrato di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 10.

L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiata caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono



pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, 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) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Int. 6 e 7, aree condominiali/consortili, salvo altri

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Box 11, area di manovra, cantina int. 3, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	40,00 mq	42,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Scala	9,00 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, anche in considerazione dell'accesso indipendente, non risulta comodamente divisibile a meno di onerosi interventi di trasformazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1991 al 21/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1992, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 21/04/1999 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1992, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 21/07/2005 al 25/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1992, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 766,94 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1991 al 21/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1992, Sub. 23, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 19 mq Rendita € 48,44 Piano S1
Dal 21/04/1999 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1992, Sub. 23, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 19 mq Rendita € 48,44 Piano S1
Dal 21/07/2005 al 25/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1992, Sub. 23, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 65,74 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1992	11	6	A2	5	5,5 vani	90 mq	766,94 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1992	23	6	C6	11	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

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

Il sig. **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

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

Il sig. **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile pignorato risulta in discrete condizioni manutentive, l'appartamento presenta pavimenti in parquet, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera con tapparelle, interni in legno.

Si rilevano danni da infiltrazioni ed umidità sul soffitto del soggiorno, probabilmente provenienti dal soprastante terrazzo, ed a livello del pavimento del soggiorno si rilevano alcuni listelli di parquet staccati a causa di infiltrazioni dal terrazzo di proprietà che si trova ad una quota leggermente superiore rispetto al



pavimento interno.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Il locale si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è composto da 3 piani fuori terra ed 1 interrato non è servito da ascensore, sufficiente lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti ceramica, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è composto da 3 piani fuori terra ed 1 interrato non è servito da ascensore, sufficiente lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti ceramica, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato. L'immobile pignorato, come ogni altro cespite facente parte del comprensorio privato denominato Olgiata Romana, fa parte obbligatoriamente del Consorzio Olgiata, ai sensi dell'art. 2 I cpv la partecipazione al Consorzio Olgiata è obbligatoria per tutti gli immobili ricadenti nel comprensorio e che sussiste l'obbligo di rispettare la Convenzione di Lottizzazione; che al III cpv è previsto l'obbligo di inserire negli atti di trasferimento il vincolo di partecipazione al Consorzio; che al IV cpv, l'acquirente rimane responsabile in solido con il dante causa per i debiti consortili relativi all'annualità in corso ed al biennio antecedente non essendo il Consorzio Olgiata un condominio ma un'associazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato. L'immobile pignorato, come ogni altro cespite facente parte del comprensorio privato denominato Olgiata Romana, fa parte obbligatoriamente del Consorzio Olgiata, ai sensi dell'art. 2 I cpv la partecipazione al Consorzio Olgiata è obbligatoria per tutti gli immobili ricadenti nel comprensorio e che sussiste l'obbligo di rispettare la Convenzione di Lottizzazione; che al III cpv è previsto l'obbligo di inserire negli atti di trasferimento il vincolo di partecipazione al Consorzio; che al IV cpv, l'acquirente rimane responsabile in solido



con il dante causa per i debiti consortili relativi all'annualità in corso ed al biennio antecedente non essendo il Consorzio Olgiata un condominio ma un'associazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura a falde inclinate, i prospetti del fabbricato si presentano intonacati e tinteggiati, il vano scala (aperto) si presenta in sufficienti condizioni manutentive con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in ceramica. Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è centralizzato con caldaia e per l'acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico, utilizzata anche per produzione di acqua calda sanitaria; l'appartamento pavimenti in parquet, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera con tapparelle, interni in legno.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura a falde inclinate, i prospetti del fabbricato si presentano intonacati e tinteggiati, il vano scala (aperto) si presenta in sufficienti condizioni manutentive con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in ceramica. Il box presenta pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate e chiusura con basculante in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis ****, in virtù di assegnazione casa coniugale con data 02/09/2022 non opponibile al creditore ipotecario. Il provvedimento di assegnazione casa familiare è stato trascritto in data 21/12/2018 prima del pignoramento.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis ****, in virtù di assegnazione casa coniugale con data 02/09/2022 non opponibile al creditore ipotecario. Il provvedimento di assegnazione casa familiare è stato trascritto in data 21/12/2018 prima del pignoramento.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1999 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi	21/04/1999	477	300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/04/1999	19781	31436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2005 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Perrotta	21/07/2005	73466	23179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/2005	65668	111287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1999 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Leofreddi	21/04/1999	477	300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/04/1999	19781	31436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2005 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Perrotta	21/07/2005	73466	23179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/2005	65668	111287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2005
Reg. gen. 111288 - Reg. part. 34827
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Giancarlo Perrotta
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 73467
N° raccolta: 23180

Trascrizioni

- **Assegnazione in godimento della casa coniugale**
Trascritto a Roma il 21/12/2018
Reg. gen. 149117 - Reg. part. 103698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/03/2023
Reg. gen. 37751 - Reg. part. 26860
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si fa presente che l'ipoteca, di cui è causa il pignoramento è iscritta antecedentemente il provvedimento di assegnazione della casa familiare; quest'ultimo risulta comunque trascritto prima del pignoramento.

L'immobile pignorato, come ogni altro cespite facente parte del comprensorio privato denominato Olgiata Romana, fa parte obbligatoriamente del Consorzio Olgiata, ai sensi dell'art. 2 I cpv la partecipazione al Consorzio Olgiata è obbligatoria per tutti gli immobili ricadenti nel comprensorio e che sussiste l'obbligo di rispettare la Convenzione di Lottizzazione; che al III cpv è previsto l'obbligo di inserire negli atti di trasferimento il vincolo di partecipazione al Consorzio; che al IV cpv, l'acquirente rimane responsabile in solido con il dante causa per i debiti consortili relativi all'annualità in corso ed al biennio antecedente non essendo il Consorzio Olgiata un condominio ma un'associazione.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2005
Reg. gen. 111288 - Reg. part. 34827
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Giancarlo Perrotta
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 73467
N° raccolta: 23180

Trascrizioni

- **Assegnazione in godimento della casa coniugale**
Trascritto a Roma il 21/12/2018
Reg. gen. 149117 - Reg. part. 103698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/03/2023
Reg. gen. 37751 - Reg. part. 26860
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si fa presente che l'ipoteca, di cui è causa il pignoramento è iscritta antecedentemente il provvedimento di assegnazione della casa familiare; quest'ultimo risulta comunque trascritto prima del pignoramento. L'immobile pignorato, come ogni altro cespite facente parte del comprensorio privato denominato Olgiata Romana, fa parte obbligatoriamente del Consorzio Olgiata, ai sensi dell'art. 2 I cpv la partecipazione al Consorzio Olgiata è obbligatoria per tutti gli immobili ricadenti nel comprensorio e che sussiste l'obbligo di rispettare la Convenzione di Lottizzazione; che al III cpv è previsto l'obbligo di inserire negli atti di trasferimento il vincolo di partecipazione al Consorzio; che al IV cpv, l'acquirente rimane responsabile in solido con il dante causa per i debiti consortili relativi all'annualità in corso ed al biennio antecedente non essendo il Consorzio Olgiata un condominio ma un'associazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, secondo gli artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1



Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, secondo gli artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

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

Immobile regolarmente autorizzato con concessione edilizia n. 35/C del 29/01/1981. Si è provveduto a richiedere il fascicolo progettuale presso il dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) di Roma con prot. 7545 del 2024, ma la stessa ricerca non ha prodotto risultati in quanto il dipartimento ha comunicato l'irreperibilità del fascicolo. L'immobile risulta comunque conforme alla prima planimetria catastale depositata in atti (in data 01/01/1985) e pertanto è possibile attestare la sostanziale regolarità della costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, 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.

Immobile regolarmente autorizzato con concessione edilizia n. 35/C del 29/01/1981. Si è provveduto a richiedere il fascicolo progettuale presso il dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) di Roma con prot. 7545 del 2024, ma la stessa ricerca non ha prodotto risultati in quanto il dipartimento ha comunicato l'irreperibilità del fascicolo. L'immobile risulta comunque conforme alla prima planimetria catastale depositata in atti (in data 01/01/1985) e pertanto è possibile attestare la sostanziale regolarità della costruzione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Non si è a conoscenza di spese straordinarie da effettuare sull'edificio.

Le quote condominiali comunicate in sede di accesso sono le seguenti: € 350,00 canone trimestrale; € 92,00 spese per manutenzione verde palazzina B1; € 500,00 annui oneri consortili.

Sono stati richiesti conteggi per verificare eventuali quote dovute dall'esecutato e dall'estratto conto risulta alla data del 09/05/2024 un debito di € 2.919,96, come riscontrabile dall'allegato documento dell'amministrazione, per quanto riguarda la gestione delle parti comuni ed il contributo al consorzio Olgiata non si è a conoscenza di eventuali debiti in quanto, seppure richiesti, non sono stati comunicati dagli interessati.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Non si è a conoscenza di spese straordinarie da effettuare sull'edificio.

Le quote condominiali comunicate in sede di accesso sono le seguenti: € 350,00 canone trimestrale; € 92,00 spese per manutenzione verde palazzina B1; € 500,00 annui oneri consortili.

Sono stati richiesti conteggi per verificare eventuali quote dovute dall'esecutato e dall'estratto conto risulta alla data del 09/05/2024 un debito di € 2.919,96, come riscontrabile dall'allegato documento dell'amministrazione, per quanto riguarda la gestione delle parti comuni ed il contributo al consorzio Olgiata non si è a conoscenza di eventuali debiti in quanto, seppure richiesti, non sono stati comunicati dagli interessati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1

Appartamento di taglio medio posto al primo piano di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 8. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiate caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Il cespite oggetto di pignoramento, con accesso indipendente, tramite scala esclusiva, è composto da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, corridoio, corridoio, 2 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ed ampio terrazzo al quale si accede direttamente dalla scala di proprietà, dal soggiorno e dalla cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1992, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 236.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA) prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Novembre e Dicembre 2023 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato nei pressi dell'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 144.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.600,00/mq che risulta lievemente maggiore dei parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona E97 (€ 1.500/mq. - € 2.200/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 1.516/mq. - € 2.246/mq.).

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1

Box auto posto al piano interrato di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 10. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiate caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1992, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1	91,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 236.000,00	100,00%	€ 236.000,00
Bene N° 2 - Parcheggio Roma (RM) - Largo	19,00 mq	950,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00



dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1					
					Valore di stima: € 254.000,00

Valore di stima: € 254.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	10,00	%
Stato di possesso relativamente alla sentenza di assegnazione di casa coniugale	5,00	%
Spese condominiali insolute	2919,96	€

Valore finale di stima: € 200.000,00

Per completezza di informazioni si riporta il valore dell'immobile gravato di diritto di abitazione della **** Omissis ****: considerando una redditività dell'immobile pari al 5% ed una vita residua (secondo le tabelle ministeriali) di 31,494 anni si ottiene un valore dell'immobile pari ad € 158.000,00.

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

Roma, li 17/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Dipartimento PAU
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fogli di calcolo MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1
Appartamento di taglio medio posto al primo piano di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 8. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiate caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Il cespite oggetto di pignoramento, con accesso indipendente, tramite scala esclusiva, è composto da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, corridoio, corridoio, 2 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ed ampio terrazzo al quale si accede direttamente dalla scala di proprietà, dal soggiorno e dalla cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1992, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, secondo gli artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG.
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1
Box auto posto al piano interrato di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 10. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiate caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1992, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, secondo gli artt. 44, 45, 48 delle NTA del PRG.

Prezzo base d'asta: € 200.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1992, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta in discrete condizioni manutentive, l'appartamento presenta pavimenti in parquet, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera con tapparelle, interni in legno. Si rilevano danni da infiltrazioni ed umidità sul soffitto del soggiorno, probabilmente provenienti dal soprastante terrazzo, ed a livello del pavimento del soggiorno si rilevano alcuni listelli di parquet staccati a causa di infiltrazioni dal terrazzo di proprietà che si trova ad una quota leggermente superiore rispetto al pavimento interno.		
Descrizione:	Appartamento di taglio medio posto al primo piano di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 8. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiata caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici. Il cespite oggetto di pignoramento, con accesso indipendente, tramite scala esclusiva, è composto da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, corridoio, corridoio, 2 camere, 2 bagni, 2 ripostigli ed ampio terrazzo al quale si accede direttamente dalla scala di proprietà, dal soggiorno e dalla cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis ****, in virtù di assegnazione casa coniugale con data 02/09/2022 non opponibile al creditore ipotecario. Il provvedimento di assegnazione casa familiare è stato trascritto in data 21/12/2018 prima del pignoramento.		

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15, edificio Isola 102, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1992, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Box auto posto al piano interrato di un edificio condominiale dell'Isola 102 Palazzina B1, int 10. L'immobile è ubicato in zona periferica nord di Roma all'interno dell'esclusivo complesso residenziale dell'Olgiata caratterizzato da edifici residenziali tipo ville e villini con limitata presenza di piccoli edifici condominiali, il tutto con grado di finitura medio alto e realizzato a partire dagli anni 70; nel complesso sono pressoché assenti attività commerciali e servizi, comunque disponibili lungo le limitrofe vie Flaminia e Cassia, ma solo tramite trasporto privato; scarsi i collegamenti tramite i trasporti pubblici.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** unitamente alla figlia maggiorenne **** Omissis ****, in virtù di assegnazione casa coniugale con data 02/09/2022 non opponibile al creditore ipotecario. Il provvedimento di assegnazione casa familiare è stato trascritto in data 21/12/2018 prima del pignoramento.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2005
Reg. gen. 111288 - Reg. part. 34827
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Giancarlo Perrotta
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 73467
N° raccolta: 23180
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/03/2023
Reg. gen. 37751 - Reg. part. 26860
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15, EDIFICIO ISOLA 102, INTERNO 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2005
Reg. gen. 111288 - Reg. part. 34827
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Giancarlo Perrotta
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 73467
N° raccolta: 23180
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/03/2023
Reg. gen. 37751 - Reg. part. 26860
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

