

Esecuzione Imm. n°	<b>R.G.E. 1308/2023 RIUNITA R.G.E. 895/2022</b>
Parte ricorrente	<b>SIENA NPL 2018 S.R.L.</b>
Parte resistente	
Giudice	<b>G.E. : Dott. ssa Miriam IAPPELLI</b>
CTU	<b>Dott. Arch. Ugo Caminiti</b>
Custode	<b>Avv. Alessandra Tuzj</b>

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti  
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815  
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583  
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50  
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1308/2023  
del R.G.E. riunita R.G.E. 895/2022

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

*Codice fiscale: 14535321005*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
BENE 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
BENE 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
BENE 3.....	16



Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>BENE 4.....</b>	<b>20</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>24</b>
<b>LOTTO 1.....</b>	<b>25</b>
<b>LOTTO 2.....</b>	<b>26</b>
<b>LOTTO 3.....</b>	<b>26</b>
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>28</b>



<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1308/2023 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	31



## INCARICO

---

---

All'udienza del 25/01/2024, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la procedura 895/2022 riunita.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 82, scala C, interno 12, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 86 - Via Giovanni Artusi n. 110 - Int. 16 - Piano T
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 - Via Giovanni Artusi n. 112 - Int. 28 - Piano S1
- **Bene N° 4** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 - Via Giovanni Artusi n. 112 - Int. 50 - Piano S1

## DESCRIZIONE

---

---

I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela - metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria. L'appartamento raggiungibile dalla scala C, si compone di una zona giorno, una cucina, un balcone coperto, uno spazio distributivo, due servizi e due camere da letto.

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



## BENE 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 82, scala C, interno 12, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene presenta un fronte libero, vano scala C, appartamento int. 11 scala C e appartamento int. 9 scala D.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2004 al 01/06/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 01/06/2004 al 29/03/2007 .;		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 76.694,00



		Piano 2
Dal 29/03/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 01/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 766,94 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	6700	48	6	A2	5	5,5	85 mq	766,94 €	2	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è riscontrata corrispondenza catastale; l'unica difformità nella rappresentazione è relativa alle finestre delle camere da letto che non sono porte-finestre e quella del soggiorno è completamente apribile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2004 - Registro Particolare 107083 Registro Generale 164747 Pubblico ufficiale MIGLIORI INNOCENZO Repertorio 51728/6531 del 13/12/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
2. TRASCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 16687 Registro Generale 25985 Pubblico ufficiale TUCCARI CARLO FEDERICO Repertorio 67162/15430 del 15/02/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ANNOTAZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 41304 Registro Generale 106009 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 35784 del 03/11/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13134 del 2003
4. ISCRIZIONE del 09/10/2009 - Registro Particolare 37610 Registro Generale 132784 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 134949/97 del 21/09/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
5. ISCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 10500 Registro Generale 78103 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2666/9714 del 08/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
6. ISCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 5999 Registro Generale 33968 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28427/2020 del 18/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO





7. TRASCRIZIONE del 13/10/2022 - Registro Particolare 93290 Registro Generale 132513  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28653/2022 del 21/08/2022 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione dei servizi che presentano tracce di umidità ed infiltrazioni a soffitto.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle aree condominiali funzionali al raggiungimento del bene. Sono presenti inoltre servitù di passaggio pubblico pedonale, carrabile e a favore delle aziende erogatrici per i tratti che collegano via Poseidone e via P.S. Bartoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un edificio realizzato in c.a. con solai in latero cemento; la copertura è a falde con manto in tegole. Esternamente le facciate sono rifinite in cortina. Per raggiungere gli appartamenti è necessario superare un cancello carrabile e pedonale, seguito da una porzione di strada asfaltata ed una porzione a marciapiede con griglie di ventilazione. Si raggiungono poi i corpi scala dotati di ascensore funzionali al raggiungimento degli appartamenti. Internamente l'appartamento è caratterizzato da una zona giorno, una cucina, entrambe con affaccio sul balcone dotato di armadiature, segue spazio di distribuzione due servizi, di cui uno cieco, e due camere. I pavimenti sono in parquet in tutta l'abitazione ad eccezione della cucina, che presenta a pavimento e per parte dello sviluppo verticale delle piastrelle di colore bianco, ed i servizi che presentano piastrelle di colore azzurro e rosa chiaro, anche in questo caso con sviluppo in parte sulle pareti. Le pareti sono rifinite con pitture di colore blu, arancio, beige e bianco/azzurro chiaro/rosa chiaro in cucina e nei bagni. L'immobile è dotato di portone (al momento del sopralluogo con serratura rotta), di porte in legno, infissi in douglas. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati e gli altri componenti del nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004 al 15/02/2005	con sede in proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2005		Compravendita			
nato in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, nata in per 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tuccari Carlo Federico	15/02/2005	67162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 - 85 - 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela - Arcacci - Città da ristrutturare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato realizzato in conformità al progetto approvato e in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 760/C del 26/06/2003. È stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere interne in alcune unità edilizie, modifiche prospettiche in corrispondenza degli ingressi delle scale condominiali e diversa sistemazione dei gradini e percorsi nella corte dell'edificio presentata al Municipio VIII in data 22/07/2004 prot. n. 48295. Non è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità.

L'edificio realizzato dalla società "" ricade in zona E3 - espansione riservata all'edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani approvati e successive varianti. Il fabbricato è costituito da piano interrato occupato dalle autorimesse e al piano quarto sono localizzate le soffitte. Comprende 72 appartamenti.

Dall'accesso agli atti (Rep. 7912 del 12/06/2023) presso il Municipio VI risulta presente una ricevuta "Comunicazione lavori D.P.R. 380/01 - Soc. - 22/07/2004" ma il relativo fascicolo non risulta reperibile (allegato 10).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

Alla data del 01/09/2023 è stato inviato estratto conto relativo agli oneri condominiali dovuti a



favore del Condominio e le tabelle millesimali di proprietà. In particolare i millesimi relativi all'appartamento scala C - int. 12 - piano 2 sono 12,65.

L'Avvocato Cristiana Pellirone ha trasmesso quanto segue:

----- Forwarded message -----

Da: **Professionisti Legali Associati** <[delvecchio@plalex.it](mailto:delvecchio@plalex.it)>

Date: ven 1 set 2023 alle ore 13:12

Subject: Fwd: Procedura Esecutiva 895 / 2022

To: <

Cc:

Egr. Arch. Caminiti,

trasmetto in allegato l'estratto conto al 01.09.2023.

Il totale degli oneri condominiali dovuto ad oggi dai sig.ri in favore del Condominio precedente è di € 13.600,09 che include però anche gli oneri già richiesti con il d.i. n. 11253/2020 per € 7.877,18.

Dunque gli oneri condominiali successivi al decreto ingiuntivo sono pari ad € 5.723,01 (€ 13.600,09 - € 7.877,18).

Cordiali saluti,

avv. Cristiana Pellirone

Si allega quanto trasmesso da

al 01/03/2024:

Roma, li 01 marzo 2024

**Oggetto:** estrattoconto per Condominio Via Poseidone 82 Via Poseidone, 82 - Roma

Data	U.I.	Descrizione	Dovuto	Versato	Sbilancio
Gestione Ordinaria 2023			Ordinaria		
10/01/2023		1 RT ACCONTO ORDINARIA 2023	€ 171,97	-	
01/03/2023		1ª rata ordinaria - marzo/aprile	€ 254,59	-	
15/04/2023		2ª rata ordinaria - SALDO 2022	€ 12.664,33	-	
01/07/2023		3ª rata ordinaria - luglio/agosto	€ 254,59	-	
01/09/2023		4ª rata ordinaria - settembre/ottobre	€ 254,61	-	
01/11/2023		5ª rata ordinaria - novembre/dicembre	€ 254,59	-	
Totale gestione			€ 13.854,68	-	€ 13.854,68
Gestione Ordinaria 2024			Ordinaria		
08/01/2024		1 RT ACCONTO ORD 2024	€ 254,59	-	
Totale gestione			€ 254,59	-	€ 254,59
Totale generale			€ 14.109,27	-	€ 14.109,27



## BENE 2

- **Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 86 – Via Giovanni Artusi n. 110 – Int. 16 – Piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina con i sub. 503 e 504 (strada e marciapiede areato), posto auto scoperto n. 17 (sub. 99) e spazio condominiale sub. 109.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2004 al 01/06/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 98, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 01/06/2004 al 29/03/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 98, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54



		Piano T
Dal 29/03/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 98, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 98, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	6700	98	6	C6	8	15 mq	15 mq	32,54 €	T	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è riscontrata corrispondenza catastale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ispezione del posto auto foglio 1020 part. 6700 sub. 98

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2004 - Registro Particolare 107083 Registro Generale 164747 Pubblico ufficiale MIGLIORI INNOCENZO Repertorio 51728/6531 del 13/12/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
2. TRASCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 16687 Registro Generale 25985 Pubblico ufficiale TUCCARI CARLO FEDERICO Repertorio 67162/15430 del 15/02/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ANNOTAZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 41303 Registro Generale 106008 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 35784 del 03/11/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
  - a. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13134 del 2003
4. ISCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 10500 Registro Generale 78103 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2666/9714 del 08/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
5. ISCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 18649 Registro Generale 118745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28427/2020 del 18/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 101382 Registro Generale 137715 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35336/2023 del 13/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 02/01/2024 - Registro Particolare 41 Registro Generale 71 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C.D'APP. DI ROMA Repertorio 42282 del 30/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dalle aree condominiali funzionali al raggiungimento del bene. Sono presenti inoltre servitù di passaggio pubblico pedonale a favore delle aziende erogatrici per i tratti che collegano via Poseidone e via Giovanni Artusi, oltre che servitù di passaggio pubblico Condominiale carrabile per il tratto di strada che permette il collegamento tra via Poseidone e via P.S. Bartoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene è parte di un edificio realizzato in c.a. con solai in latero cemento; la copertura è a falde con manto in tegole. Esternamente le facciate sono rifinite in cortina. Per raggiungere i posti auto è necessario superare un cancello carrabile/pedonale, seguito da una porzione di strada asfaltata ed una porzione a marciapiede con griglie di ventilazione.

Il posto auto scoperto presenta un manto in asfalto delimitato a sinistra da un'aiuola, avanti da una porzione di marciapiede grigliato (corrispondente inferiormente all'intercapedine dei parcheggi a piano S1) e sulla destra vi è un altro posto auto con le stesse caratteristiche. In adiacenza al posto auto vi è la strada di accesso delimitata da archetti parapetonali con traversa in ferro bianchi e rossi, seguiti da ringhiera metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è nella disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004 al 15/02/2005	con sede in proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2005	nato in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



beni, nata in  per 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Tuccari Carlo Federico	15/02/2005	67162	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 - 85 - 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela - Arcacci - Città da ristrutturare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato realizzato in conformità al progetto approvato e in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 760/C del 26/06/2003. È stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere interne in alcune unità edilizie, modifiche prospettiche in corrispondenza degli ingressi delle scale condominiali e diversa sistemazione dei gradini e percorsi nella corte dell'edificio presentata al Municipio VIII in data 22/07/2004 prot. n. 48295. Non è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità.

L'edificio realizzato dalla società "" ricade in zona E3 - espansione riservata all'edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani approvati e successive varianti. Il fabbricato è costituito da piano interrato occupato dalle autorimesse e al piano quarto sono localizzate le soffitte. Comprende 72 appartamenti.

Dall'accesso agli atti (Rep. 7912 del 12/06/2023) presso il Municipio VI risulta presente una ricevuta "Comunicazione lavori D.P.R. 380/01 - Soc. -" ma il relativo fascicolo non risulta reperibile (allegato 10).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

Alla data del 01/03/2024 è stato inviato estratto conto relativo agli oneri condominiali dovuti a favore del Condominio e le tabelle millesimali di proprietà. In particolare i millesimi relativi al posto auto scoperto n. 16 - piano T - sub. 98 - sono 0,66.

Si allega quanto trasmesso da - snc (all. 12).



## BENE 3

- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 28 – Piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina con area di manovra (sub. 109), con posto auto n. 27 (sub. 136) e n. 29 (sub. 138).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/04/2004</b> al <b>01/06/2004</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 137, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 mq Rendita € 79,90 Piano S1
Dal <b>01/06/2004</b> al <b>29/03/2007</b> ;		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 137, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 mq Rendita € 79,90 Piano S1





Dal 29/03/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 137, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 mq Rendita € 79,90 Piano S1
Dal 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 137, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 17 mq Rendita € 79,90 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1020	6700	137	6	C6	13	17	18 mq	79,90 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è riscontrata corrispondenza catastale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ispezione del posto auto foglio 1020 part. 6700 sub. 137

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2004 - Registro Particolare 107083 Registro Generale 164747 Pubblico ufficiale MIGLIORI INNOCENZO Repertorio 51728/6531 del 13/12/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
2. TRASCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 16687 Registro Generale 25985 Pubblico ufficiale TUCCARI CARLO FEDERICO Repertorio 67162/15430 del 15/02/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ANNOTAZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 41303 Registro Generale 106008 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 35784 del 03/11/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
  - a. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13134 del 2003
4. ISCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 10500 Registro Generale 78103 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2666/9714 del 08/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
5. ISCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 18649 Registro Generale 118745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28427/2020 del 18/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 101382 Registro Generale 137715 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35336/2023 del 13/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 02/01/2024 - Registro Particolare 41 Registro Generale 71 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C.D'APP. DI ROMA Repertorio 42282 del 30/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dalle aree condominiali funzionali al raggiungimento del bene. Sono presenti inoltre servitù di passaggio pubblico pedonale a favore delle aziende erogatrici per i tratti che collegano via Poseidone e via Giovanni Artusi, oltre che servitù di passaggio pubblico Condominiale carrabile per il tratto di strada che permette il collegamento tra via Poseidone e via P.S. Bartoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene è parte di un edificio realizzato in c.a. con solai in latero cemento; la copertura è a falde con manto in tegole. Esternamente le facciate sono rifinite in cortina. Per raggiungere i posti auto è necessario superare un cancello carrabile e pedonale, seguito da una porzione di strada asfaltata ed una porzione a marciapiede con griglie di ventilazione.

Il box auto è caratterizzato da una pavimentazione carrabile per parcheggi di colorazione grigia, l'accesso al box è consentito per mezzo di una bascula metallica, l'altezza interna è di 2,75 m, le pareti sono di colore bianco. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è nella disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004 al 15/02/2005	con sede in proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2005	nato in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, nata in per 1/2 in regime di	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tuccari Carlo Federico	15/02/2005	67162	



	comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 - 85 - 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela - Arcacci - Città da ristrutturare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato realizzato in conformità al progetto approvato e in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 760/C del 26/06/2003. È stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere interne in alcune unità edilizie, modifiche prospettiche in corrispondenza degli ingressi delle scale condominiali e diversa sistemazione dei gradini e percorsi nella corte dell'edificio presentata al Municipio VIII in data 22/07/2004 prot. n. 48295. Non è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità.

L'edificio realizzato dalla società "" ricade in zona E3 - espansione riservata all'edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani approvati e successive varianti. Il fabbricato è costituito da piano interrato occupato dalle autorimesse e al piano quarto sono localizzate le soffitte. Comprende 72 appartamenti.

Dall'accesso agli atti (Rep. 7912 del 12/06/2023) presso il Municipio VI risulta presente una ricevuta "Comunicazione lavori D.P.R. 380/01 - Soc. - " ma il relativo fascicolo non risulta reperibile (allegato 10).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

Alla data del 01/03/2024 è stato inviato estratto conto relativo agli oneri condominiali dovuti a favore del Condominio e le tabelle millesimali di proprietà. In particolare i millesimi relativi al box auto n. 28 - piano S1 - sub. 137 - sono 1,28.

Si allega quanto trasmesso da - (all. 12).



## BENE 4

- **Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 50 – Piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene confina con intercapedine, area di manovra (sub. 109), box auto n. 49 (sub. 158) e n. 51 (sub. 160).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,77 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/04/2004</b> al <b>01/06/2004</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 159, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S1
Dal <b>01/06/2004</b> al <b>29/03/2007</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 159, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50



		Piano S1
Dal 29/03/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 159, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S1
Dal 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 159, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	6700	159	6	C6	13	15 mq	16 mq	70,50 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è riscontrata corrispondenza catastale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ispezione del posto auto foglio 1020 part. 6700 sub. 159

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2004 - Registro Particolare 107083 Registro Generale 164747 Pubblico ufficiale MIGLIORI INNOCENZO Repertorio 51728/6531 del 13/12/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
2. TRASCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 16687 Registro Generale 25985 Pubblico ufficiale TUCCARI CARLO FEDERICO Repertorio 67162/15430 del 15/02/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ANNOTAZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 41304 Registro Generale 106009 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 35784 del 03/11/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  - a. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13134 del 2003
4. ISCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 10500 Registro Generale 78103 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2666/9714 del 08/07/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
5. TRASCRIZIONE del 02/01/2024 - Registro Particolare 41 Registro Generale 71 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C.D'APP. DI ROMA Repertorio 42282 del 30/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di una crepa che si trova lungo la parete di fondo.



## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle aree condominiali funzionali al raggiungimento del bene. Sono presenti inoltre servitù di passaggio pubblico pedonale a favore delle aziende erogatrici per i tratti che collegano via Poseidone e via Giovanni Artusi, oltre che servitù di passaggio pubblico Condominiale carrabile per il tratto di strada che permette il collegamento tra via Poseidone e via P.S. Bartoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte di un edificio realizzato in c.a. con solai in latero cemento; la copertura è a falde con manto in tegole. Esternamente le facciate sono rifinite in cortina. Per raggiungere i posti auto è necessario superare un cancello carrabile e pedonale, seguito da una porzione di strada asfaltata ed una porzione a marciapiede con griglie di ventilazione.

Il box auto è caratterizzato da una pavimentazione carrabile per parcheggi di colorazione grigia, l'accesso al box è consentito per mezzo di una bascula metallica con porzione sommitale a griglia, l'altezza interna è di 2,77 m, le pareti sono di colore bianco, sulla parete di fondo in adiacenza all'intercapedine ad un'altezza maggiore di 1,00 m è presente un'apertura che permette l'areazione del box stesso (non rappresentata in planimetria in quanto posta a quota superiore di 1-1,20 m). Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è nella disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004 al 15/02/2005	con sede in proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/04/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2005	nato in proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni nata in per 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tuccari Carlo Federico	15/02/2005	67162	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 - 85 - 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela - Arcacci - Città da ristrutturare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato realizzato in conformità al progetto approvato e in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 760/C del 26/06/2003. È stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere interne in alcune unità edilizie, modifiche prospettiche in corrispondenza degli ingressi delle scale condominiali e diversa sistemazione dei gradini e percorsi nella corte dell'edificio presentata al Municipio VIII in data 22/07/2004 prot. n. 48295. Non è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità.

L'edificio realizzato dalla società "" ricade in zona E3 - espansione riservata all'edilizia popolare ed economica da attuarsi mediante i piani approvati e successive varianti. Il fabbricato è costituito da piano interrato occupato dalle autorimesse e al piano quarto sono localizzate le soffitte. Comprende 72 appartamenti.

Dall'accesso agli atti (Rep. 7912 del 12/06/2023) presso il Municipio VI risulta presente una ricevuta "Comunicazione lavori D.P.R. 380/01 - Soc. - " ma il relativo fascicolo non risulta reperibile (allegato 10).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

Alla data del 01/03/2024 è stato inviato estratto conto relativo agli oneri condominiali dovuti a favore del Condominio e le tabelle millesimali di proprietà. In particolare i millesimi relativi al box auto n. 50 - piano S1 - sub. 159 - sono 1,15.

Si allega quanto trasmesso da - (all. 12).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

### **Abitazione**

**Borsino** | 1.549,00 €

**Requot** | 1.525,00 €

**Agenzia Entrate** | 1.550,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 1.541,33 €/m<sup>2</sup>

### **Posto auto scoperto**

**Borsino** | 425,00 €

**Requot** | 425,00 €

**Agenzia Entrate** | 375,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 612,50 €/m<sup>2</sup>

### **Box auto**

**Borsino** | 826,00 €

**Requot** | 900,00 €

**Agenzia Entrate** | 800,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 842,00 €/m<sup>2</sup>





LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 82, scala C, interno 12, piano 2 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 86 - Via Giovanni Artusi n. 110 - Int. 16 - Piano T

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Poseidone 82, scala C, interno 12, piano 2	85,00 mq	1.541,33 €/mq	€ 131.013,05	100,00%	€ 131.013,05

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che il CTU ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$131.013,05 \text{ €} \times 10\% = 13.101,30 \text{ €}$$

$$131.013,05 \text{ €} - 13.101,30 \text{ €} = 117.911,75 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{117.910,00 \text{ €}}$$

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 86 - Via Giovanni Artusi n. 110 - Int. 16 - Piano T	15,00 mq	612,50 €/mq	€ 9.187,50	100,00%	€ 9.187,50
--	----------	-------------	------------	---------	------------

arrotondato **9.187,50€**

**VALORE DI STIMA: 127.100,00 €**



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 28 – Piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 28 – Piano S1	18,00 mq	842,00 €/mq	€ 15.156,00	100,00%	€ 15.156,00
				Valore di stima:	€ 15.156,00

**VALORE DI STIMA: 15.156,00 €**

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 50 – Piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 50 – Piano S1	16,00 mq	842,00 €/mq	€ 13.472,00	100,00%	€ 13.472,00
				Valore di stima:	€ 13.472,00

**VALORE DI STIMA: 13.472,00 €**



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 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caminiti Ugo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 82, scala C, interno 12, piano 2

Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela – metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Il bene fa parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria; l'appartamento raggiungibile dalla scala C, si compone di una zona giorno, una cucina, un balcone coperto, uno spazio distributivo, due servizi e due camere da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 – 85 – 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela – Arcacci – Città da ristrutturare.

**Bene N° 2** – Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 86 – Via Giovanni Artusi n. 110 – Int. 16 – Piano T

Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela – metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Il bene fa parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 98, Zc. 6, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 – 85 – 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela – Arcacci – Città da ristrutturare.



## LOTTO 2

---

**Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 28 – Piano S1

Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela – metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Il bene fa parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 137, Zc. 6, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 – 85 – 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela – Arcacci – Città da ristrutturare.

## LOTTO 3

---

**Bene N° 4** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Poseidone 84 – Via Giovanni Artusi n. 112 – Int. 50 – Piano S1

Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela – metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.

Il bene fa parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 159, Zc. 6, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Programmi integrati prevalentemente residenziali / sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 83 – 85 – 53. Strumento di Attuazione: programma integrato Torre Angela – Arcacci – Città da ristrutturare.



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 1308/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Poseidone 82, scala C, interno 12, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 48, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	85,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione dei servizi che presentano tracce di umidità ed infiltrazioni a soffitto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela – metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.</p> <p>Il bene fa parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria; l'appartamento raggiungibile dalla scala C, si compone di una zona giorno, una cucina, un balcone coperto, uno spazio distributivo, due servizi e due camere da letto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto scoperto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Poseidone 86 - Via Giovanni Artusi n. 110 - Int. 16 - Piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 98, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela – metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.</p> <p>I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria. Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. ☒</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



## LOTTO 2

Bene N° 3- Box auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Poseidone 84 - Via Giovanni Artusi n. 112 - Int. 28 - Piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 137, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela - metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.</p> <p>I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria. Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.☒</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 3

Bene N° 4 - Box auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Poseidone 84 - Via Giovanni Artusi n. 112 - Int. 50 - Piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6700, Sub. 159, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di una crepa che si trova lungo la parete di fondo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni sorgono nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Angela, in via Poseidone. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale, in prossimità del bene sono presenti scuole e negozi di prima necessità. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono via di Torrenova, via del Torraccio di Torrenova e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 056, n11, 053) di cui la fermata più vicina è a circa 400m, la fermata della linea metropolitana è Torre Angela - metropolitana linea C che dista circa 1,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata che si trova a circa 3 km ed il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale GranRoma a circa 5,8 km.</p> <p>I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità del Parco Alessandro Conti, una scuola primaria ed una secondaria. Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.☒</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

