
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 939/2022 del R.G.E.

promossa da

FINO 1 SECURITISATION srl
Codice fiscale: 09966380967

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	13
Premessa.....	13
Descrizione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	14
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	15
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	15
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	15
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	16
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	16
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2.....	16
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T.....	17
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1.....	17
Lotto 1	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	18
Titolarità.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	19
Confini	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	19
Consistenza	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	20
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	21
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	24
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	24
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	25
Precisazioni	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	25
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	26
Patti	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	26
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	27
Stato conservativo	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	27
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	27
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	28
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	28
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	28
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	28



Stato di occupazione.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	32
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	34
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	40
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	41
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2.....	41
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T.....	42
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	42
Lotto 2	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	43
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	43
Titolarità.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	43
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	43



Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	44
Confini	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	44
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	44
Consistenza	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	45
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	46
Cronistoria Dati Catastali	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	46
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	49
Dati Catastali.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	49
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	50
Precisazioni.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	50
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	50
Patti	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	51
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	52
Stato conservativo.....	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	52
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	52
Parti Comuni.....	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	52
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	52



Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	52
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	53
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	53
Stato di occupazione.....	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	53
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	53
Provenienze Ventennali.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	54
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	56
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	58
Normativa urbanistica.....	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	59
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	59
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	59
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2.....	61
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T.....	61



Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1.....	61
Lotto 3	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	62
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	62
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	62
Titolarità.....	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	62
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	62
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	63
Confini	63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	63
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	63
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	63
Consistenza	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	64
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	64
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	65
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	67
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	68
Dati Catastali.....	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	68
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	69
Precisazioni	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	69
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	70
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	70
Patti	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	70



Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	71
Stato conservativo.....	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	71
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	71
Parti Comuni.....	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	71
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici.....	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	71
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	72
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	72
Stato di occupazione.....	72
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	72
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	72
Provenienze Ventennali.....	73
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	73
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	75
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	77
Normativa urbanistica.....	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	78



Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	78
Regolarità edilizia.....	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	78
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	79
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	79
Vincoli od oneri condominiali	80
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2.....	80
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T.....	80
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1.....	80
Lotto 4	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	81
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T.....	81
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	81
Titolarità.....	81
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	81
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T.....	81
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	82
Confini	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	82
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T.....	82
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	82
Consistenza	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	83
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T.....	83
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	83
Cronistoria Dati Catastali	84
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	84
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T.....	86
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	86
Dati Catastali.....	87



Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	87
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	88
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	88
Precisazioni	88
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	88
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	88
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	88
Patti	89
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	89
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	90
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	90
Stato conservativo	90
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	90
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	90
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	90
Parti Comuni	90
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	90
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	90
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	90
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	90
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	90
Caratteristiche costruttive prevalenti	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	91
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	91
Stato di occupazione	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	91
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	91



Provenienze Ventennali.....	92
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	92
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	94
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	94
Formalità pregiudizievoli.....	94
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	94
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	95
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	96
Normativa urbanistica.....	97
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	97
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	97
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	97
Regolarità edilizia.....	97
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	97
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	98
Vincoli od oneri condominiali	99
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	99
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	99
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	99
Stima / Formazione lotti.....	100
Lotto 1	100
Lotto 2	103
Lotto 3	106
Lotto 4	108
Riepilogo bando d'asta	111
Lotto 1	111
Lotto 2	112
Lotto 3	113
Lotto 4	114
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 939/2022 del R.G.E.....	115
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 332.000,00	115
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 324.000,00	116
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 328.000,00	118



Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 328.000,00	119
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	121
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	121
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	121
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1	122
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	123
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T	124
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1	124
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2	125
Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T	126
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1	126
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	127
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	128
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	129



INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 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) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 8** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 11** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 505 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno due, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al:

Foglio 1117, Particella 2676, sub. 501, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 35, piano S1-T-1-2, int. 1 (il villino con annesso giardino pertinenziale).

L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su



strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), soprastante il box distinto con il sub 8 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 501 interno 1, rampa immobile distinto con il sub 8, lastrico solare distinto con il sub 508, lastrico solare istinto con il sub. 506, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 505, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 35, piano T.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37, distinto con il numero 1 (uno), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri.

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 8, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37, piano S1, int. 1, lotto Z6 (il box auto).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 508 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno tre, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al:



Foglio 1117, Particella 2676, sub. 504, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 39, piano S1-T-1-2, int. 4 (il villino con annesso giardino pertinenziale).

L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), soprastante il box distinto con il sub 7 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 504 interno 4, rampa immobile distinto con il sub 7, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 508, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 39, piano T.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37/A, distinto con il numero 4 (quattro), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri.

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 7, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37A, piano S1, int. 4, lotto Z6 (il box auto).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo



composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 506 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno uno, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al:

Foglio 1117, Particella 2676, sub. 502, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 34, piano S1-T-1-2, int. 2 (il villino con annesso giardino pertinenziale).

L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), soprastante il box distinto con il sub 3 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 502 interno 2, rampa immobile distinto con il sub 3, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 506, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 34, piano T.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36, distinto con il numero 2 (due), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri.

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 3, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36, piano S1, int. 2, lotto Z6 (il box auto).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2



diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 507 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno quattro, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 503, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 38, piano S1-T-1-2, int. 3 (il villino con annesso giardino pertinenziale).

L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), soprastante il box distinto con il sub 4 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 503 interno 3, rampa immobile distinto con il sub 4, lastrico solare distinto con il sub 506, lastrico solare istinto con il sub. 508, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 507, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 38, piano T.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36/A, distinto con il numero 3 (tre), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri.

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 4, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36A, piano S1, int. 3, lotto Z6 (il box auto).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

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.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in () (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

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



- Sede in (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. esegutata "" cf:

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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

- Sede in (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. esegutata "" cf:

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

L'immobile confina con via Cardano, immobile distinto al sub 505 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno due, salvo altri;

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

L'immobile confina con via Cardano, immobile distinto al sub 501 interno 1, rampa immobile distinto con il sub 8, lastrico solare distinto con il sub 508, lastrico solare istinto con il sub. 506, salvo altri;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile confina con box auto n.4, box auto n.2, via Cardano, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	34,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,54 m	S1
Abitazione	35,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	47,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	0,00 m	T
Corte	177,00 mq	183,00 mq	0,10	18,30 mq	0,00 m	T
Abitazione	38,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	1
Loggia	5,30 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	47,00 mq	0,3	14,10 mq	1,25 m	2
Totale superficie convenzionale:				166,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle indicate nella CILA prot. n. 85313 del 24-05-2019. Le superfici reali differiscono in parte, come indicato nel capitolo "regolarità edilizia"

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	14,60 mq	15,20 mq	0,10	1,52 mq	0,00 m	T
lastrico solare	43,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lastrico solare è in parte a copertura del box sub 8 e in parte una porzione di corte adiacente alla corte del villino interno 1 (coincide con il vialetto di ingresso pedonale). La parte sopra il box misura circa 43 mq, il resto è una porzione di corte.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	39,00 mq	0,40	15,60 mq	2,50 m	S1
rampa box	30,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	Sede in (Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	ede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 12/12/2022 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2



L'attuale immobile deriva dalla Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

La citata dichiarazione di Variazione ha:

- 1) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 508, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 507, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 506, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 505, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 504, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 503, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 502, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 501
- 2) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 12, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 11, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 10, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 9, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 6, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 5, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 2, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 1

In particolare, l'immobile originario distinto come segue:

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 1 e 9

VIA CARDANO n. 35 Lotto Z6 Interno 1, Piano T-1 -2-S1

Rendita: Euro 1.446,08

Zona censuaria 6

Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 7,0 vani.

Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

L'immobile derivato è sia quello distinto nel NCEU al Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 501, sia l'immobile ora identificato al Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 505 (lastrico solare).

Negli anni precedenti alla variazione del 11/01/2019, i passaggi in ditta come segue:

- 1) (CF) sede in) dal 24/01/2007 al 27/07/2009

Atto del 21/01/2000 notaio TODESCHINI RICCARDO sede MILANO (MI) Repertorio 125510/16861 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1 per il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili,

- 2) (CF) sede in) - dal 27/07/2009 al 12/11/2013

Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 130756 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- 3) (CF) sede in), dal 12/11/2013 al 17/03/2016

Atto del 12/11/2013 notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 89417 - ATTO DI SCISSIONE

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- 4) (CF) sede in) dal 17/03/2016 al 20/10/2016

Atto del 17/03/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2307 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- 5) (CF) sede in) dal 20/10/2016 al 17/07/2017



Atto del 20/10/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2754 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 ;

6) (CF) sede in) dal 17/07/2017 al
08/11/2017

Atto del 17/07/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3299 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1;

7) (CF) sede in) dal 08/11/2017 al 10/01/2019

Atto del 08/11/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3483 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 .

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 505, Zc. 6 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	.Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 505 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/04/2020	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 505 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 505 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 505 Categoria F5, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019 Sede in)	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	.Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2676	501	6	A7	7	6,5 vani	135 mq	1577,78 €	S1-T-1-2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, vedere quanto descritto nel capitolo regolarità edilizia.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1117	2676	505		F5			43 mq		T		

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti (in questo caso all'elaborato planimetrico, il lastrico solare non ha planimetria) .

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1117	2676	8	6	C6	13	34 mq	42 mq	159,79 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti, vedere quanto descritto nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Si trascrive di seguito parte del contenuto del contratto di locazione pluriennale stipulato nel 2014 e avente come oggetto il compendio immobiliare identificato allora con il precedente identificativo catastale: estratto dell'atto di locazione del 30/12/2014 notaio Francesco Gasbarri di Roma rep. 1487/913:

OMISSIS

"...la società è proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

- porzione di villino quadrifamiliare per abitazione contraddistinta dal numero interno 1 (uno), elevantesi sui piani in interrato, terra, primo e secondo collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto composto da complessivi 7 (sette) vani catastali, il tutto in confine con detta via, villino interno due, villino interno quattro, salvo altri;

- box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37, distinto con il numero 1 (uno), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri.

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al:

- Foglio 1117, Particella 2676 subalterni 1 e 9 graffiati, z.c. 6, categoria A/7, classe 6, vani 7, Rendita Euro 1.446,08, VIA CARDANO n. 35, piano T-1-2-S1, int. 1, lotto Z6(il villino e il giardino);

- Foglio 1117, Particella 2676 sub. 8, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, m.q. 34, Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37, piano S1, int. 1, lotto Z6 (il box auto).

la conduttrice è interessata ad ottenere in locazione gli immobili; la locatrice ha manifestato la volontà di concedere in locazione gli stessi;

tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La società ., come sopra rappresentata, concede in locazione alla società che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, gli immobili come in premessa identificati.

Il presente contratto si intenderà risolto se, esclusivamente tra le dette società e , si darà seguito al contratto preliminare tra le stesse stipulato con atto a mio rogito in data odierna immediatamente precedente al presente.

ARTICOLO 3



DURATA

La durata del Contratto è stabilita in anni 28 (ventotto); con decorrenza dal 1 gennaio 2015 e termine il 31 dicembre 2043.

ARTICOLO 4

Il canone di locazione è pattuito mensilmente in complessivi

€ 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA come per legge se dovuta. Le parti espressamente convengono che non sia applicata la rivalutazione ISTAT.

Il canone di locazione sarà corrisposto con le seguenti modalità temporali:

- per i primi 5 (cinque) anni il canone di locazione mensile sarà pari 500,00 (cinquecento virgola zero zero) e la società dovrà eseguire tutti i lavori di ristrutturazione e completamento opera, come da capitolato già scambiato tra le parti come le stesse confermano;
- dal sesto anno la società pagherà un canone di locazione mensile pari ad euro 1.000,00 (mille) .

Nella determinazione del canone si è tenuto conto dello stato dei luoghi.

Le parti convengono fin da ora che il canone di locazione potrà essere corrisposto anche a favore delle imprese creditrici della .

ARTICOLO 5

ONERI ACCESSORI E AUTORIZZAZIONI

La conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti, sia occasionali saranno a carico della per tutta la durata della locazione.

Tutte le autorizzazioni richieste in materia di sicurezza e tutte le licenze amministrative necessarie al regolare svolgimento dell'attività saranno a carico della conduttrice.

Tutti gli oneri connessi alla stipula delle relative autorizzazioni, nonché i costi ordinari di mantenimento delle stesse saranno a carico della conduttrice... .OMISSIS

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Immobile realizzato con struttura in cls armato e solai in latero cemento, rifinito esteriormente con cortina di laterizio e in parte intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni dotati di grate metalliche e con doppio vetro. Caldaia autonoma a gas (mancante la caldaia in questo immobile) . Pavimentazioni interne parte in gres porcellanato (rialzato, soffitta, cantina) e in parte con parquet (piano primo) . Predisposizione AC in alcuni ambienti. Impianto citofonico danneggiato.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Immobile a copertura del box auto distinto con il sub 8, con soprastante struttura in legno e pavimentazioni in gres porcellanato .

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1



Immobile con pavimentazione in gres, porta basculante in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2000 al 23/06/2004	- sede in () Proprieta' 1/1 fino al 27/07/2009 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Riccardo Tedeschini di Milano	21/11/2000	125510	16861
Dal 23/06/2004 al 27/07/2009	- sede in () Proprieta' 1/1 fino al 27/07/2009. NB : rettifica atto del 08/07/2004 rep. 110496 Codice Fiscale/P.IVA:	fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	23/06/2004	110316	
Dal 27/07/2009 al 12/11/2013	- sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/11/2013 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	27/07/2009	130756	49665
Dal 12/11/2013 al 17/03/2016	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/03/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO di ROMA	12/11/2013	89417	35676
Dal 17/03/2016 al	sede in)	compravendita			



20/10/2016	Proprieta' 1/1 fino al 20/10/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/03/2016	2307	1340
Dal 20/10/2016 al 17/07/2017	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	20/10/2016	2754	1626
Dal 17/07/2017 al 08/11/2017	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 08/11/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/07/2017	3299	2001
Dal 08/11/2017 al 02/08/2019	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	08/11/2017	3483	2122
Dal 02/08/2019 al 04/10/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 04/10/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	02/08/2019	5218	3117
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	04/10/2019	5311	3166
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	.Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/12/2019	5454	3240
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/04/2020	5753	3432
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	01/03/2021	6774	3946
Dal 12/12/2022 al 28/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FRANCESCO GASBARRI di Roma	12/12/2022	8810	5014



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

E' presente un contratto di locazione Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 1 in data 21/01/2015 al n. 1320 Serie 1T Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 21/01/2015 Reg. Part. n.5309;

NB: All'art.2 di ogni contratto di locazione è detto che il contratto di locazione viene risolto se la " " da' seguito al contratto preliminare di vendita.

La "" cede i diritti del preliminare a "" nel 2016 che acquista i beni, quindi la locazione si risolve.

Rientra nella vendita la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare detto regolamento e, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C., si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e far osservare quanto in esso contenuto.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:

1) consorzio costituito con atto autentificato nelle firma del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 31 gennaio 1990 rep. 8943, in data 1 febbraio 1990 rep. 8947, in data 16 febbraio 1990 rep. 8985, in data 23 febbraio 1990 rep. 9004, in data 26 febbraio 1990 rep. 9012, in data 19 marzo 1990 rep. 9080 e 9081, in data 27 marzo 1990 rep. 9136/4602, debitamente registrato e trascritto;



2) convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 12 aprile 2001 rep. n. 30847/10475, debitamente registrata e trascritta e successiva integrazione e modifica a rogito medesimo notaio in data 11 gennaio 2007 rep. 38920/13200, registrata e trascritta;

3) atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti di Roma del 15/02/2005 rep. 113603/40530

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:
vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA del PRG artt. 44, 45 e 48
PRG, carta per la qualità: nulla
PRG, rete ecologica: nulla

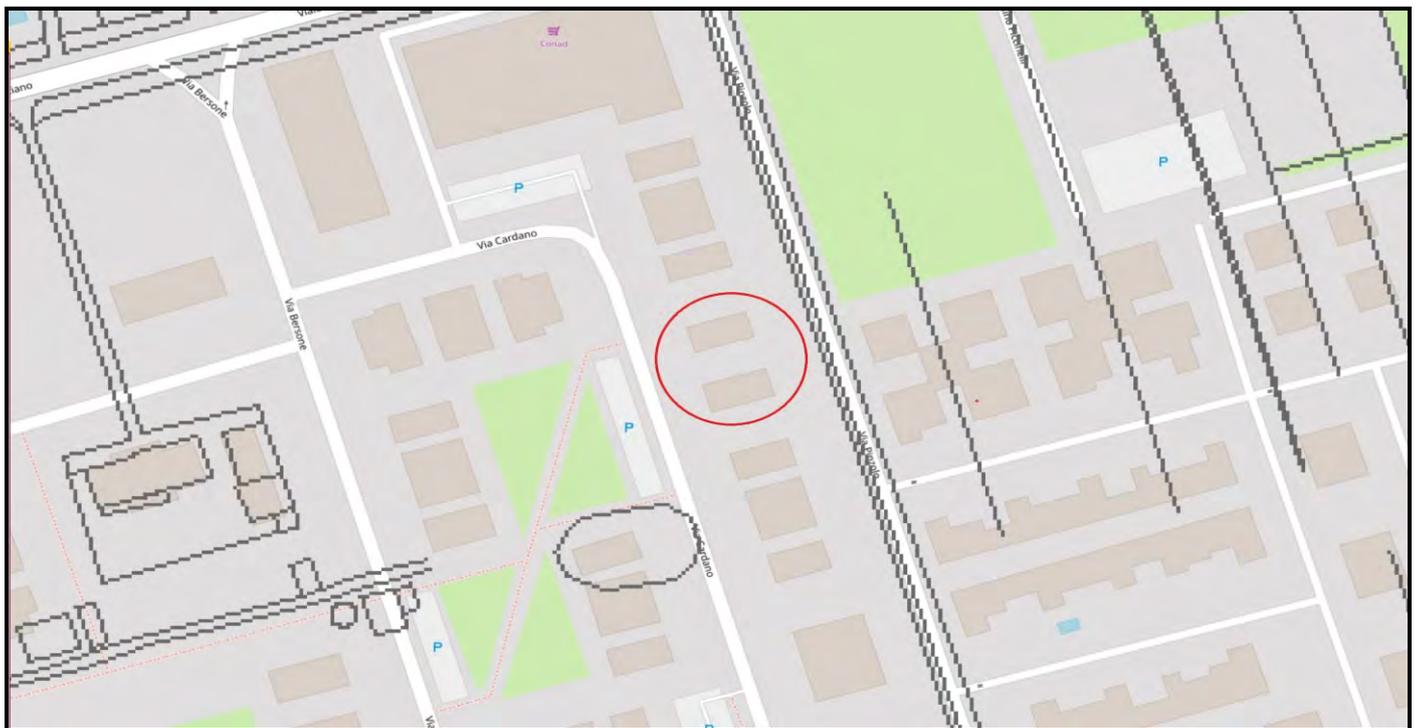


PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione - area di visuale.

PTPR tav B: ricognizione are tutelate di notevole interesse pubblico part. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 DLgvo 42/2004: lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA.

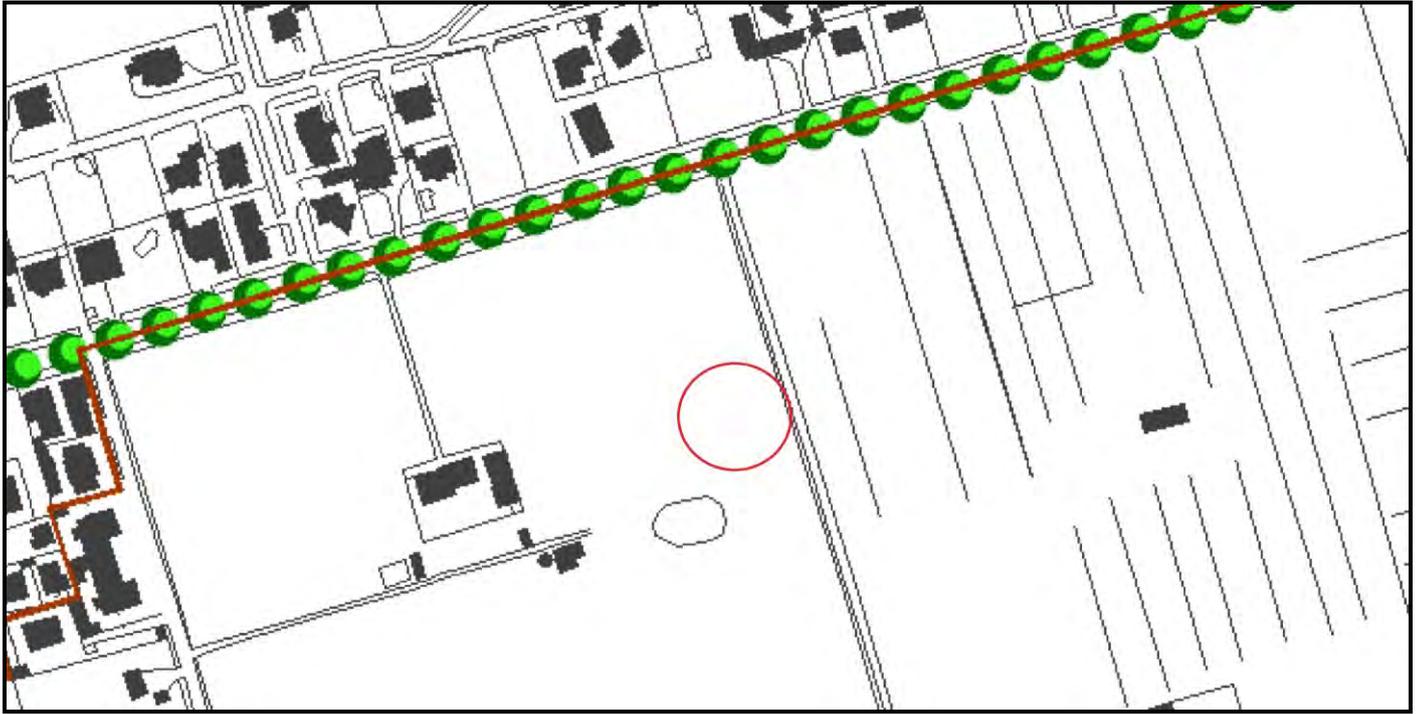


stralcio del PRG



stralcio del PRG – carta della qualità





stralcio del PRG – rete ecologica



stralcio PTPR Tav. A





stralcio PTPR Tav. B

NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole



omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a)gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b)gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a)gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b)gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c)gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a)Abitative;

b)Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c)Servizi;

d)Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e)Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f)Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a)ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b)insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c)insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il



70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;



- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, è stato edificato in forza di Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma n. 286 in data 7 aprile 2005 (prot.n. 21529) e fine lavori presentato in data 6 marzo 2008 prot.n. 21832. Successivamente è stato presentato al Dipartimento programmazione ed attuazione urbanistica del Comune di Roma Capitale il permesso di costruire in ampliamento in data 25 maggio 2017 protocollo n. QI/2017/92657, ed infine per interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso di cui alla lettera "C" dell'articolo 3 del DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono state presentate al municipio X di Roma Capitale (ex municipio XIII) le comunicazioni di inizio lavori asseverate per interventi di manutenzione straordinaria rispettivamente in data 20 novembre 2018 protocollo n. CO 2018/177697, e in data 24 maggio 2019 al prot. n. CO 2019/85313.

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.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare (ma non solo), al piano terra si riscontrano: una maggiore larghezza del corpo di fabbrica (di circa 30 cm) e anche difformità minori sia all'interno dell'immobile (in tutti i piani), sia nelle parti esterne (terrazza pT). Inoltre sulla planimetria catastale sono presenti anche altre difformità (es. finestra cucina non rappresentata) sia rispetto al progetto presente in atti che rispetto allo stato di fatto. Le difformità di sagoma e/o di consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare sono presenti difformità minori, anche dimensionali all'interno dell'immobile. Le difformità di sagoma o consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Nella vendita è compresa la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile*, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516, debitamente registrato. La parte acquirente è tenuta ad accettare detto regolamento e, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C., e si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e far osservare quanto in esso contenuto. Non vi sono tra i beni condominiali e unita' immobiliari urbane suscettibili di rientrare degli obblighi di cui al perimetro normativo del D.L. 31 maggio 2010 n. 78.

Non si è attualmente a conoscenza di oneri pregressi insoluti.

La parte acquirente prende atto della presenza del consorzio costituito con atto autenticato nelle firma del Dott.



Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 31 gennaio 1990 rep. 8943, in data 1 febbraio 1990 rep. 8947, in data 16 febbraio 1990 rep. 8985, in data 23 febbraio 1990 rep. 9004, in data 26 febbraio 1990 rep. 9012, in data 19 marzo 1990 rep. 9080 e 9081, in data 27 marzo 1990 rep. 9136/4602, debitamente registrato e trascritto. Consorzio ben noto alla parte acquirente che ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali e pertanto si impegna ad osservare in proprio le norme circa le clausole in esso contenute;

Altresì, la parte acquirente prende atto della presenza della convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 12 aprile 2001 rep. n. 30847/10475, debitamente registrata e trascritta e successiva integrazione e modifica a rogito medesimo notaio in data 11 gennaio 2007 rep. 38920/13200, debitamente registrata e trascritta, convenzione ben nota alla parte acquirente che ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali e pertanto si impegna ad osservare in proprio le norme circa le clausole in essa contenute;

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:



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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. esegutata "" cf:

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. esegutata "" cf:

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

L'immobile confina con via Cardano, immobile distinto al sub 508 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno tre, salvo altri;

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

L'immobile confina con via Cardano, immobile distinto al sub 504 interno 4, rampa immobile distinto con il sub 7, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile confina confine con box auto n.3, box auto n.1, via Cardano, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	34,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,54 m	S1
Abitazione	35,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	47,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	0,00 m	T
Corte	177,00 mq	183,00 mq	0,10	18,30 mq	0,00 m	T
Abitazione	38,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,30 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	47,00 mq	0,3	14,10 mq	1,25 m	2
Totale superficie convenzionale:				166,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle indicate nella CILA prot. n. 85313 del 24-05-2019. Le superfici reali differiscono in parte, come indicato nel capitolo "regolarità edilizia"

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	14,60 mq	15,20 mq	0,10	1,52 mq	0,00 m	T
lastrico solare	43,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lastrico solare è in parte a copertura del box sub 7 e in parte una porzione di corte adiacente alla corte del villino interno 4 (coincide con il vialetto di ingresso pedonale). La parte sopra il box misura circa 43 mq, il resto è una porzione di corte.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	39,00 mq	0,40	15,60 mq	2,50 m	S1
rampa box	30,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	.Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 12/12/2022 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2



L'attuale immobile deriva dalla Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

La citata dichiarazione di Variazione ha:

1) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 508, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 507, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 506, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 505, Foglio

1117 Particella 2676 Subalterno 504, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 503, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 502, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 501

2) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 12, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 11, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 10, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 9, Foglio 1117

Particella 2676 Subalterno 6, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 5, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 2,

Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 1

In particolare, l'immobile originario distinto come segue:

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 6 e 12

VIA CARDANO n. 39 Lotto Z6 Interno 4, Piano T-1 -2-S1

Rendita: Euro 1.446,08

Zona censuaria 6

Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 7,0 vani.

Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

L'immobile derivato è sia quello distinto nel NCEU 1117 Particella 2676 Subalterno 508 (lastrico solare).

Negli anni precedenti alla variazione del 11/01/2019, i passaggi in ditta come segue:

1) (CF) sede in) dal 24/01/2007 al 27/07/2009

Atto del 21/01/2000 notaio TODESCHINI RICCARDO sede MILANO (MI) Repertorio 125510/16861 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1 per il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili,

2) (CF) sede in) - dal 27/07/2009 al 12/11/2013

Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 130756 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

3) (CF) sede in), dal 12/11/2013 al 17/03/2016

Atto del 12/11/2013 notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 89417 - ATTO DI SCISSIONE

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

4) (CF) sede in) dal 17/03/2016 al 20/10/2016

Atto del 17/03/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2307 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1;



5) (CF) sede in) dal 20/10/2016 al 17/07/2017

Atto del 20/10/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2754 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 ;

6) (CF) sede in ROMA (RM) dal 17/07/2017 al
08/11/2017

Atto del 17/07/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3299 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1;

7) (CF) sede in) dal 08/11/2017 al 10/01/2019

Atto del 08/11/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3483 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 .

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 508, Zc. 6 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 508 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/04/2020	Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 508 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 508 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	.Sede in Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 508 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	.Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2676	504	6	A7	7	6,5 vani	134 mq	1577,78 €	S1-T-1-2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1117	2676	508		F5			43 mq		T		

Corrispondenza catastale

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti (in questo caso all'elaborato planimetrico, il lastrico solare non ha planimetria) .

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1117	2676	7	6	C6	13	34 mq	42 mq	159,79 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presente in atti, vedere quanto descritto nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2



PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Si trascrive di seguito parte del contenuto del contratto di locazione pluriennale stipulato nel 2014 e avente come oggetto il compendio immobiliare identificato allora con il precedente identificativo catastale: estratto dell'atto di locazione del 30/12/2014 notaio Francesco Gasbarri di Roma rep. 1489/815:

OMISSIS

"...la società è proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

- porzione di villino quadrifamiliare per abitazione contraddistinta dal numero interno 4 OMISSIS tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La società, come sopra rappresentata, concede in locazione alla società che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, gli immobili come in premessa identificati.

Il presente contratto si intenderà risolto se, esclusivamente tra le dette società . e , si darà seguito al contratto preliminare tra le stesse stipulato con atto a mio rogito in data odierna immediatamente precedente al presente.

ARTICOLO 3

DURATA

La durata del Contratto è stabilita in anni 28 (ventotto); con decorrenza dal 1 gennaio 2015 e termine il 31 dicembre 2043.

ARTICOLO 4

Il canone di locazione è pattuito mensilmente in complessivi

€ 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA come per legge se dovuta. Le parti espressamente convengono che non sia applicata la rivalutazione ISTAT.

Il canone di locazione sarà corrisposto con le seguenti modalità temporali:

- per i primi 5 (cinque) anni il canone di locazione mensile sarà pari 500,00 (cinquecento virgola zero zero) e la società dovrà eseguire tutti i lavori di ristrutturazione e completamento opera, come da capitolato già scambiato tra le parti come le stesse confermano;

- dal sesto anno la società pagherà un canone di locazione mensile pari ad euro 1.000,00 (mille) .

Nella determinazione del canone si è tenuto conto dello stato dei luoghi.

Le parti convengono fin da ora che il canone di locazione potrà essere corrisposto anche a favore delle imprese creditrici della .

ARTICOLO 5

ONERI ACCESSORI E AUTORIZZAZIONI

La conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti, sia occasionali saranno a carico della per tutta la durata della locazione.

Tutte le autorizzazioni richieste in materia di sicurezza e tutte le licenze amministrative necessarie al regolare svolgimento dell'attività saranno a carico della conduttrice.

Tutti gli oneri connessi alla stipula delle relative autorizzazioni, nonché i costi ordinari di mantenimento delle stesse saranno a carico della conduttrice... .OMISSIS



BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono. Sono presenti infiltrazioni d'acqua sia al piano terra sia al piano sottostante.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Immobile realizzato con struttura in cls armato e solai in latero cemento, rifinito esteriormente con cortina di laterizio e in parte intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni dotati di grate metalliche e con doppio vetro. Caldaia autonoma a gas e impianto split per AC. Pavimentazioni interne parte in gres porcellanato (rialzato, soffitta, cantina) e in parte con parquet (piano primo). Impianto citofonico danneggiato.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Immobile a copertura del box auto distinto con il sub 7, con soprastante struttura in legno e pavimentazioni in gres porcellanato .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Immobile con pavimentazione in gres, porta basculante in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2000 al 23/06/2004	-	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Riccardo Tedeschini di Milano	21/11/2000	125510	16861
Dal 23/06/2004 al 27/07/2009	-	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	23/06/2004	110316	
		Trascrizione			
Dal 27/07/2009 al 12/11/2013	-	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	27/07/2009	130756	49665
Dal 12/11/2013 al 17/03/2016	.sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/03/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO di ROMA	12/11/2013	89417	35676
Dal 17/03/2016 al 20/10/2016	.sede in Proprieta' 1/1 fino al 20/10/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/03/2016	2307	1340
Dal 20/10/2016 al 17/07/2017	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	20/10/2016	2754	1626
Dal 17/07/2017 al 08/11/2017	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 08/11/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/07/2017	3299	2001
Dal 08/11/2017 al	sede in)	compravendita			



02/08/2019	Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	08/11/2017	3483	2122
Dal 02/08/2019 al 04/10/2019	Sede in (Proprieta' 1/1 fino al 04/10/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	02/08/2019	5218	3117
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	04/10/2019	5311	3166
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	.Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/12/2019	5454	3240
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/04/2020	5753	3432
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	01/03/2021	6774	3946
Dal 12/12/2022 al 28/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FRANCESCO GASBARRI di Roma	12/12/2022	8810	5014

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

E' presente un contratto di locazione Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 1 in data 21/01/2015 al n. 1327 Serie 1T Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 21/01/2015 Reg. Gen. 6564 Reg. Part. n.5314;

NB: All'art.2 di ogni contratto di locazione è detto che il contratto di locazione viene risolto se la "Residence Cardano Rome srl" da' seguito al contratto preliminare di vendita.



La "" cede i diritti del preliminare a "" nel 2016 che acquista i beni, quindi la locazione si risolve.

Rientra nella vendita la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare detto regolamento e, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C., si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e far osservare quanto in esso contenuto.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA



Contro

Capitale: € 10.200.000,00

Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:

1) consorzio costituito con atto autentificato nelle firma del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 31 gennaio 1990 rep. 8943, in data 1 febbraio 1990 rep. 8947, in data 16 febbraio 1990 rep. 8985, in data 23 febbraio 1990 rep. 9004, in data 26 febbraio 1990 rep. 9012, in data 19 marzo 1990 rep. 9080 e 9081, in data 27 marzo 1990 rep. 9136/4602, debitamente registrato e trascritto;

2) convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 12 aprile 2001 rep. n. 30847/10475, debitamente registrata e trascritta e successiva integrazione e modifica a rogito medesimo notaio in data 11 gennaio 2007 rep. 38920/13200, registrata e trascritta;

3) atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti di Roma del 15/02/2005 rep. 113603/40530

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00



A favore di Banca di Roma SpA

Contro

Capitale: € 10.200.000,00

Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:
vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, è stato edificato in forza di Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma n. 286 in data 7 aprile 2005 (prot.n. 21529) e fine lavori presentato in data 6 marzo 2008 prot.n. 21832. Successivamente è stato presentato al Dipartimento programmazione ed attuazione urbanistica del Comune di Roma Capitale il permesso di costruire in ampliamento in data 25 maggio 2017 protocollo n. QI/2017/92657, ed infine per interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso di cui alla lettera "C" dell'articolo 3 del DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono state presentate al municipio X di Roma Capitale (ex municipio XIII) le comunicazioni di inizio lavori asseverate per interventi di manutenzione straordinaria



rispettivamente in data 20 novembre 2018 protocollo n. CO 2018/177697, e in data 24 maggio 2019 al prot. n. CO 2019/85313.

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.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare (ma non solo), al piano terra si riscontrano: una maggiore larghezza del corpo di fabbrica (di circa 30 cm) e anche difformità minori sia all'interno dell'immobile (in tutti i piani), sia nelle parti esterne (terrazza pT). Inoltre sulla planimetria catastale sono presenti anche altre difformità (es. finestra cucina non rappresentata) sia rispetto al progetto presente in atti che rispetto allo stato di fatto. Le difformità di sagoma e/o di consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. Al piano seminterrato non c'è separazione con il box auto. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare sono presenti difformità minori, anche dimensionali all'interno dell'immobile.



Le difformità di sagoma o consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Nella vendita è compresa la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516, debitamente registrato. La parte acquirente è tenuta ad accettare detto regolamento e, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C., e si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e far osservare quanto in esso contenuto. Non vi sono tra i beni condominiali e unita' immobiliari urbane suscettibili di rientrare degli obblighi di cui al perimetro normativo del D.L. 31 maggio 2010 n. 78.

Non si è attualmente a conoscenza di oneri pregressi insoluti.

* consorzio costituito con atto autenticato nelle firma del

Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 31 gennaio 1990

rep. 8943, in data 1 febbraio 1990 rep. 8947, in data 16 febbraio 1990 rep. 8985, in data 23 febbraio 1990 rep. 9004, in

data 26 febbraio 1990 rep. 9012, in data 19 marzo 1990 rep.

9080 e 9081, in data 27 marzo 1990 rep. 9136/4602, debitamente registrato e trascritto, consorzio ben noto alla parte acquirente che ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali e pertanto si impegna ad osservare in proprio le norme

circa le clausole in esso contenute;

* convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 12 aprile 2001 rep. n. 30847/10475, debitamente registrata e trascritta e successiva integrazione e modifica a rogito medesimo notaio in data 11 gennaio 2007 rep. 38920/13200, debitamente registrata e trascritta, convenzione ben nota alla parte acquirente che ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali e pertanto si impegna ad osservare in proprio le norme circa le clausole in essa contenute;

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 8** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)



A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

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

- Sede in (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile confina con via Pinzolo, immobile distinto al sub 506 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno uno, salvo altri;

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

L'immobile confina con via Pinzolo, immobile distinto al sub 502 interno 2, rampa immobile distinto con il sub 3, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri;

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile confina con box auto n.3, box auto n.1, via Pinzolo, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	34,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,54 m	S1
Abitazione	35,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	47,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	0,00 m	T
Corte	177,00 mq	183,00 mq	0,10	18,30 mq	0,00 m	T
Abitazione	38,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,30 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	47,00 mq	0,3	14,10 mq	1,25 m	2
Totale superficie convenzionale:				166,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle indicate nella CILA prot. n. 85313 del 24-05-2019. Le superfici reali differiscono in parte, come indicato nel capitolo "regolarità edilizia"

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	14,60 mq	15,20 mq	0,10	1,52 mq	0,00 m	T
lastrico solare	43,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lastrico solare è in parte a copertura del box sub 3 e in parte una porzione di corte adiacente alla corte del villino interno 2 (coincide con il vialetto di ingresso pedonale). La parte sopra il box misura circa 43 mq, il resto è una porzione di corte.



BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	39,00 mq	0,40	15,60 mq	2,50 m	S1
rampa box	30,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 12/12/2022 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2



L'attuale immobile deriva dalla Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

La citata dichiarazione di Variazione ha:

- 1) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 508, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 507, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 506, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 505, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 504, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 503, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 502, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 501
- 2) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 12, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 11, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 10, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 9, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 6, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 5, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 2, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 1

In particolare, l'immobile originario distinto come segue:

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 2 e 10

VIA PINZOLO n. 34 Lotto Z6 Interno 2, Piano T-1 -2-S1

Rendita: Euro 1.446,08

Zona censuaria 6

Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 7,0 vani.

Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

L'immobile derivato è sia quello distinto nel NCEU al Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 502, sia l'immobile ora identificato al Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 506 (lastrico solare).

Negli anni precedenti alla variazione del 11/01/2019, i passaggi in ditta come segue:

- 1) (CF) sede in) dal 24/01/2007 al 27/07/2009
Atto del 21/01/2000 notaio TODESCHINI RICCARDO sede MILANO (MI) Repertorio 125510/16861 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 per il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili,
- 2) (CF) sede in) - dal 27/07/2009 al 12/11/2013
Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 130756 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1;
- 3) (CF) sede in), dal 12/11/2013 al 17/03/2016
Atto del 12/11/2013 notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 89417 - ATTO DI SCISSIONE
Diritto di: Proprieta' per 1/1;
- 4) (CF) sede in) dal 17/03/2016 al 20/10/2016
Atto del 17/03/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2307 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1;
- 5) (CF) sede in) dal 20/10/2016 al 17/07/2017



Atto del 20/10/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2754 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 ;

6) (CF) sede in) dal 17/07/2017 al
08/11/2017

Atto del 17/07/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3299 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1;

7) (CF) sede in () dal 08/11/2017 al 10/01/2019

Atto del 08/11/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3483 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 .

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 506, Zc. 6 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 506 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/04/2020	Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 506 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 506 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 506 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.



BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

DATI CATASTALI**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2676	502	6	A7	7	6,5 vani	132 mq	1577,78 €	S1-T-1-2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, vedere quanto descritto nel capitolo regolarità edilizia.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2676	506		F5			43 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti (in questo caso all'elaborato planimetrico, il lastrico solare non ha planimetria) .

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2676	3	6	C6	13	34 mq	42 mq	159,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti, vedere quanto descritto nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.



BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Si trascrive di seguito parte del contenuto del contratto di locazione pluriennale stipulato nel 2014 e avente come oggetto il compendio immobiliare identificato allora con il precedente identificativo catastale: estratto dell'atto di locazione del 30/12/2014 notaio Francesco Gasbarri di Roma rep. 1487/913:

OMISSIS

"...la società è proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.354 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

- porzione di villino quadrifamiliare per abitazione contraddistinta dal numero interno 2 (due) ...OMISSIS ..

ARTICOLO 2

OGGETTO

La società , come sopra rappresentata, concede in locazione alla società che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, gli immobili come in premessa identificati.

Il presente contratto si intenderà risolto se, esclusivamente tra le dette società e , si darà seguito al contratto preliminare tra le stesse stipulato con atto a mio rogito in data odierna immediatamente precedente al presente.

ARTICOLO 3

DURATA

La durata del Contratto è stabilita in anni 28 (ventotto); con decorrenza dal 1 gennaio 2015 e termine il 31 dicembre 2043.

ARTICOLO 4

Il canone di locazione è pattuito mensilmente in complessivi

€ 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA come per legge se dovuta. Le parti espressamente convengono che non sia applicata la rivalutazione ISTAT.

Il canone di locazione sarà corrisposto con le seguenti modalità temporali:

- per i primi 5 (cinque) anni il canone di locazione mensile sarà pari 500,00 (cinquecento virgola zero zero) e la società dovrà eseguire tutti i lavori di ristrutturazione e completamento opera, come da capitolato già scambiato tra le parti come le stesse confermano;
- dal sesto anno la società pagherà un canone di locazione mensile pari ad euro 1.000,00 (mille) .

Nella determinazione del canone si è tenuto conto dello stato dei luoghi.

Le parti convengono fin da ora che il canone di locazione potrà essere corrisposto anche a favore delle imprese creditrici della .

ARTICOLO 5

ONERI ACCESSORI E AUTORIZZAZIONI

La conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile, gas,



riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti, sia occasionali saranno a carico della per tutta la durata della locazione.

Tutte le autorizzazioni richieste in materia di sicurezza e tutte le licenze amministrative necessarie al regolare svolgimento dell'attività saranno a carico della conduttrice.

Tutti gli oneri connessi alla stipula delle relative autorizzazioni, nonché i costi ordinari di mantenimento delle stesse saranno a carico della conduttrice... .OMISSIS

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.



BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Immobile realizzato con struttura in cls armato e solai in latero cemento, rifinito esteriormente con cortina di laterizio e in parte intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni dotati di grate metalliche e con doppio vetro. Caldaia autonoma a gas (mancante la caldaia in questo immobile) . Pavimentazioni interne parte in gres porcellanato (rialzato, soffitta, cantina) e in parte con parquet (piano primo) . Predisposizione AC in alcuni ambienti. Impianto citofonico danneggiato.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Immobile a copertura del box auto distinto con il sub 8, con soprastante struttura in legno e pavimentazioni in gres porcellanato .

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Immobile con pavimentazione in gres, porta basculante in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2000 al 23/06/2004	- , , sede in () Proprieta' 1/1 fino al 27/07/2009 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Riccardo Tedeschini di Milano	21/11/2000	125510	16861
Dal 23/06/2004 al 27/07/2009	- , , sede in (Proprieta' 1/1 fino al 27/07/2009. NB : rettifica atto del 08/07/2004 rep. 110496 Codice Fiscale/P.IVA:	fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	23/06/2004	110316	
Dal 27/07/2009 al 12/11/2013	- sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/11/2013 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	27/07/2009	130756	49665
Dal 12/11/2013 al 17/03/2016	.sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/03/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO di ROMA	12/11/2013	89417	35676
Dal 17/03/2016 al 20/10/2016	.sede in) Proprieta' 1/1 fino al 20/10/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/03/2016	2307	1340
Dal 20/10/2016 al 17/07/2017	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	20/10/2016	2754	1626
Dal 17/07/2017 al 08/11/2017	ede in) Proprieta' 1/1 fino al 08/11/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/07/2017	3299	2001
Dal 08/11/2017 al	sede in)	compravendita			



02/08/2019	Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	08/11/2017	3483	2122
Dal 02/08/2019 al 04/10/2019	Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 04/10/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	02/08/2019	5218	3117
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	04/10/2019	5311	3166
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	.Sede in Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/12/2019	5454	3240
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/04/2020	5753	3432
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	01/03/2021	6774	3946
Dal 12/12/2022 al 28/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FRANCESCO GASBARRI di Roma	12/12/2022	8810	5014

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

E' presente un contratto di locazione Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 1 in data 21/01/2015 al n. 1337 Serie 1T Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 21/01/2015 Reg. Gen n. 6570, Reg. Part. n.5319;

NB: All'art.2 di ogni contratto di locazione è detto che il contratto di locazione viene risolto se la " " da' seguito al contratto preliminare di vendita.



La "" cede i diritti del preliminare a "" nel 2016 che acquista i beni, quindi la locazione si risolve.

Rientra nella vendita la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare detto regolamento e, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C., si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e far osservare quanto in esso contenuto.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 3

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA



Contro

Capitale: € 10.200.000,00

Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:

1) consorzio costituito con atto autentificato nelle firma del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 31 gennaio 1990 rep. 8943, in data 1 febbraio 1990 rep. 8947, in data 16 febbraio 1990 rep. 8985, in data 23 febbraio 1990 rep. 9004, in data 26 febbraio 1990 rep. 9012, in data 19 marzo 1990 rep. 9080 e 9081, in data 27 marzo 1990 rep. 9136/4602, debitamente registrato e trascritto;

2) convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 12 aprile 2001 rep. n. 30847/10475, debitamente registrata e trascritta e successiva integrazione e modifica a rogito medesimo notaio in data 11 gennaio 2007 rep. 38920/13200, registrata e trascritta;

3) atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti di Roma del 15/02/2005 rep. 113603/40530

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00



A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:
vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere



annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievole:

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

vedere quanto scritto per il Bene n.1, lotto 1.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, è stato edificato in forza di Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma n. 286 in data 7 aprile 2005 (prot.n. 21529) e fine lavori presentato in data 6 marzo 2008 prot.n. 21832. Successivamente è stato presentato al Dipartimento programmazione ed attuazione urbanistica del Comune di Roma Capitale il permesso di costruire in ampliamento in data 25 maggio 2017 protocollo n. QI/2017/92657, ed infine per interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso di cui alla lettera "C"



dell'articolo 3 del DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono state presentate al municipio X di Roma Capitale (ex municipio XIII) le comunicazioni di inizio lavori asseverate per interventi di manutenzione straordinaria rispettivamente in data 20 novembre 2018 protocollo n. CO 2018/177697, e in data 24 maggio 2019 al prot. n. CO 2019/85313.

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.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare (ma non solo), al piano terra si riscontrano: una maggiore larghezza del corpo di fabbrica (di circa 30 cm) e anche difformità minori sia all'interno dell'immobile (in tutti i piani), sia nelle parti esterne (terrazza pT). Inoltre sulla planimetria catastale sono presenti anche altre difformità (es. finestra cucina non rappresentata) sia rispetto al progetto presente in atti che rispetto allo stato di fatto. Le difformità di sagoma e/o di consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCSA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare sono presenti difformità minori, anche dimensionali all'interno dell'immobile. Le difformità di sagoma o consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il Bene n.1, lotto 1.

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 11** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

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

BENE N° 12 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti

- . Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. ". " cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. esecutata "" cf:

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)



A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "" cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

A seguito dell'atto di compravendita del 12/12/2022 notaio GASBARRI FRANCESCO di ROMA (RM) Repertorio n. 8810/5014 la soc. "." cf: risulta avere acquisito l'immobile dalla soc. eseguita "" cf:

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

L'immobile confinA con via Pinzolo, immobile distinto al sub 507 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno quattro, salvo altri;

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

L'immobile confina con via Pinzolo, immobile distinto al sub 503 interno 3, rampa immobile distinto con il sub 4, lastrico solare distinto con il sub 506, lastrico solare istinto con il sub. 508, salvo altri;

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile confina con box auto n.4, box auto n.2, via Pinzolo, salvo altri.

CONSISTENZA



BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	34,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,54 m	S1
Abitazione	35,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	47,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	0,00 m	T
Corte	177,00 mq	183,00 mq	0,10	18,30 mq	0,00 m	T
Abitazione	38,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,30 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	47,00 mq	0,3	14,10 mq	1,25 m	2
Totale superficie convenzionale:				166,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle indicate nella CILA prot. n. 85313 del 24-05-2019. Le superfici reali differiscono in parte, come indicato nel capitolo "regolarità edilizia"

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	14,60 mq	15,20 mq	0,10	1,52 mq	0,00 m	T
lastrico solare	43,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lastrico solare è in parte a copertura del box sub 4 e in parte una porzione di corte adiacente alla corte del villino interno 3 (coincide con il vialetto di ingresso pedonale). La parte sopra il box misura circa 43 mq, il resto è una porzione di corte.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	39,00 mq	0,40	15,60 mq	2,50 m	S1
rampa box	30,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	.Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2
Dal 12/12/2022 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 135 mq Rendita € 1.577,78 Piano S1-T -1-2

L'attuale immobile deriva dalla Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).



La citata dichiarazione di Variazione ha:

- 1) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 508, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 507, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 506, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 505, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 504, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 503, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 502, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 501
- 2) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 12, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 11, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 10, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 9, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 6, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 5, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 2, Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 1

In particolare, l'immobile originario distinto come segue:

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 5 e 11

VIA PINZOLO n. 38 Lotto Z6 Interno 3, Piano T-1 -2-S1

Rendita: Euro 1.446,08

Zona censuaria 6

Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 7,0 vani.

Variazione in soppressione del 10/01/2019, pratica n. RM0012443, in atti dal 11/01/2019 - VARIAZIONE - DIVISIONE(n.2774.1/2019).

L'immobile derivato è sia quello distinto nel NCEU al Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 503, sia l'immobile ora identificato al Foglio 1117 Particella 2676 Subalterno 507 (lastrico solare).

Negli anni precedenti alla variazione del 11/01/2019, i passaggi in ditta come segue:

- 1) (CF) sede in) dal 24/01/2007 al 27/07/2009

Atto del 21/01/2000 notaio TODESCHINI RICCARDO sede MILANO (MI) Repertorio 125510/16861 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1 per il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili,

- 2) (CF) sede in) - dal 27/07/2009 al 12/11/2013

Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 130756 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- 3) (CF) sede in), dal 12/11/2013 al 17/03/2016

Atto del 12/11/2013 notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 89417 - ATTO DI SCISSIONE

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- 4) (CF) sede in) dal 17/03/2016 al 20/10/2016

Atto del 17/03/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2307 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- 5) (CF) sede in) dal 20/10/2016 al 17/07/2017

Atto del 20/10/2016 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2754 - COMPRAVENDITA

Diritto di: Proprieta' per 1/1 ;



6) (CF) sede in) dal 17/07/2017 al 08/11/2017

Atto del 17/07/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3299 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1;

7) (CF) sede in) dal 08/11/2017 al 10/01/2019

Atto del 08/11/2017 notaio GASBARRI FRANCESCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3483 - COMPRAVENDITA
Diritto di: Proprieta' per 1/1 .

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507, Zc. 6 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 03/04/2020	.Sede in (Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507 Categoria F5, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 43 mq Rendita € 0,00 Piano T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	.Sede in () Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	ede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 01/03/2021	Sede in Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1
Dal 04/10/2019 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022	Catasto Fabbricati Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 34 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 159,79 Piano S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2676	503	6	A7	7	6,5 vani	135 mq	1577,78 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale, vedere quanto scritto nel capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1117	2676	507		F5			43 mq		T		

Corrispondenza catastale

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti (in questo caso all'elaborato planimetrico, il lastrico solare non ha planimetria) .

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1117	2676	4	6	C6	13	34 mq	42 mq	159,79 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente in atti, vedere quanto descritto nel capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 4

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 4



PATTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Si trascrive di seguito parte del contenuto del contratto di locazione pluriennale stipulato nel 2014 e avente come oggetto il compendio immobiliare identificato allora con il precedente identificativo catastale: estratto dell'atto di locazione del 30/12/2014 notaio Francesco Gasbarri di Roma rep. 1495/821:

OMISSIS

"...la società è proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente:

- porzione di villino quadrifamiliare per abitazione contraddistinta dal numero interno 3 (tre),...OMISSISI.. tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

OGGETTO

La società., come sopra rappresentata, concede in locazione alla società che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, gli immobili come in premessa identificati.

Il presente contratto si intenderà risolto se, esclusivamente tra le dette società . e , si darà seguito al contratto preliminare tra le stesse stipulato con atto a mio rogito in data odierna immediatamente precedente al presente.

ARTICOLO 3

DURATA

La durata del Contratto è stabilita in anni 28 (ventotto); con decorrenza dal 1 gennaio 2015 e termine il 31 dicembre 2043.

ARTICOLO 4

Il canone di locazione è pattuito mensilmente in complessivi

€ 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA come per legge se dovuta. Le parti espressamente convengono che non sia applicata la rivalutazione ISTAT.

Il canone di locazione sarà corrisposto con le seguenti modalità temporali:

- per i primi 5 (cinque) anni il canone di locazione mensile sarà pari 500,00 (cinquecento virgola zero zero) e la società dovrà eseguire tutti i lavori di ristrutturazione e completamento opera, come da capitolato già scambiato tra le parti come le stesse confermano;
- dal sesto anno la società pagherà un canone di locazione mensile pari ad euro 1.000,00 (mille) .

Nella determinazione del canone si è tenuto conto dello stato dei luoghi.

Le parti convengono fin da ora che il canone di locazione potrà essere corrisposto anche a favore delle imprese creditrici della

ARTICOLO 5

ONERI ACCESSORI E AUTORIZZAZIONI

La conduzione degli impianti, i consumi dei mezzi di servizio quali energia elettrica, acqua potabile, gas, riscaldamento e condizionamento, le manutenzioni ordinarie dei relativi impianti, sia occasionali saranno a carico della per tutta la durata della locazione.

Tutte le autorizzazioni richieste in materia di sicurezza e tutte le licenze amministrative necessarie al regolare svolgimento dell'attività saranno a carico della conduttrice.

Tutti gli oneri connessi alla stipula delle relative autorizzazioni, nonché i costi ordinari di mantenimento delle stesse saranno a carico della conduttrice... .OMISSIS



BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 12 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 4

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

BENE N° 12 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 12 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 4

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 12 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Immobile realizzato con struttura in cls armato e solai in latero cemento, rifinito esteriormente con cortina di laterizio e in parte intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni dotati di grate metalliche e con doppio vetro. Caldaia autonoma a gas (mancante la caldaia in questo immobile) . Pavimentazioni interne parte in gres porcellanato (rialzato, soffitta, cantina) e in parte con parquet (piano primo) . Predisposizione AC in alcuni ambienti. Impianto citofonico danneggiato.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Immobile a copertura del box auto distinto con il sub 8, con soprastante struttura in legno e pavimentazioni in gres porcellanato .

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Immobile con pavimentazione in gres, porta basculante in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta libero. L'immobile è libero, le chiavi in possesso del custode.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2000 al 23/06/2004	- , sede in () Proprieta' 1/1 fino al 27/07/2009 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Riccardo Tedeschini di Milano	21/11/2000	125510	16861
Dal 23/06/2004 al 27/07/2009	- sede in () Proprieta' 1/1 fino al 27/07/2009. NB : rettifica atto del 08/07/2004 rep. 110496 Codice Fiscale/P.IVA:	 fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	23/06/2004	110316	
Dal 27/07/2009 al 12/11/2013	- .sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/11/2013 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Cinotti di Roma	27/07/2009	130756	49665
Dal 12/11/2013 al 17/03/2016	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/03/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO di ROMA	12/11/2013	89417	35676
Dal 17/03/2016 al 20/10/2016	.sede in) Proprieta' 1/1 fino al 20/10/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/03/2016	2307	1340
Dal 20/10/2016 al 17/07/2017	.sede in) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	20/10/2016	2754	1626
Dal 17/07/2017 al 08/11/2017	sede in) Proprieta' 1/1 fino al 08/11/2017 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	17/07/2017	3299	2001
Dal 08/11/2017 al	sede in)	compravendita			



02/08/2019	Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	08/11/2017	3483	2122
Dal 02/08/2019 al 04/10/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 04/10/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	02/08/2019	5218	3117
Dal 04/10/2019 al 03/12/2019	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2019 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	04/10/2019	5311	3166
Dal 03/12/2019 al 03/04/2020	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 03/04/2020 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/12/2019	5454	3240
Dal 03/04/2020 al 01/03/2021	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 01/03/2021 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	03/04/2020	5753	3432
Dal 01/03/2021 al 12/12/2022	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 12/12/2022 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Gasbarri di Roma	01/03/2021	6774	3946
Dal 12/12/2022 al 28/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FRANCESCO GASBARRI di Roma	12/12/2022	8810	5014

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

E' presente un contratto di locazione Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 1 in data 21/01/2015 al n. 1374 Serie 1T Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 21/01/2015 Reg. gen. n. 6618 Reg. Part. n.5357;

NB: All'art.2 di ogni contratto di locazione è detto che il contratto di locazione viene risolto se la " " da' seguito al contratto preliminare di vendita.



La "" cede i diritti del preliminare a "" nel 2016 che acquista i beni, quindi la locazione si risolve.

Rientra nella vendita la proporzionale quota delle parti e degli spazi comuni del fabbricato e del complesso edilizio, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, tali per legge; e quali risultanti dal regolamento consortile, depositato con verbale a rogito del Dott. Guido Bolognesi Notaio in Roma in data 29 maggio 2006 rep. 38069/12516. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare detto regolamento e, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C., si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare e far osservare quanto in esso contenuto.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00



Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:

1) consorzio costituito con atto autentificato nelle firma del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 31 gennaio 1990 rep. 8943, in data 1 febbraio 1990 rep. 8947, in data 16 febbraio 1990 rep. 8985, in data 23 febbraio 1990 rep. 9004, in data 26 febbraio 1990 rep. 9012, in data 19 marzo 1990 rep. 9080 e 9081, in data 27 marzo 1990 rep. 9136/4602, debitamente registrato e trascritto;

2) convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del Dott. Guido Bolognesi notaio in Roma, in data 12 aprile 2001 rep. n. 30847/10475, debitamente registrata e trascritta e successiva integrazione e modifica a rogito medesimo notaio in data 11 gennaio 2007 rep. 38920/13200, registrata e trascritta;

3) atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti di Roma del 15/02/2005 rep. 113603/40530

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro



Capitale: € 10.200.000,00

Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:
vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

Altri pregiudizievoli:
vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, è stato edificato in forza di Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma n. 286 in data 7 aprile 2005 (prot.n. 21529) e fine lavori presentato in data 6 marzo 2008 prot.n. 21832. Successivamente è stato presentato al Dipartimento programmazione ed attuazione urbanistica del Comune di Roma Capitale il permesso di costruire in ampliamento in data 25 maggio 2017 protocollo n. QI/2017/92657, ed infine per interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso di cui alla lettera "C"



dell'articolo 3 del DPR D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono state presentate al municipio X di Roma Capitale (ex municipio XIII) le comunicazioni di inizio lavori asseverate per interventi di manutenzione straordinaria rispettivamente in data 20 novembre 2018 protocollo n. CO 2018/177697, e in data 24 maggio 2019 al prot. n. CO 2019/85313.

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.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare (ma non solo), al piano terra si riscontrano: una maggiore larghezza del corpo di fabbrica (di circa 30 cm) e anche difformità minori sia all'interno dell'immobile (in tutti i piani), sia nelle parti esterne (terrazza pT). Inoltre sulla planimetria catastale sono presenti anche altre difformità (es. finestra cucina non rappresentata) sia rispetto al progetto presente in atti che rispetto allo stato di fatto. Le difformità di sagoma e/o di consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

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.

vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non è perfettamente conforme ai titoli edilizi, nemmeno rispetto alla CILA del 24 maggio 2019 prot. n. CO 2019/85313. In particolare sono presenti difformità minori, anche dimensionali all'interno dell'immobile. Le difformità di sagoma o consistenza sono comunque limitate entro il 2% della SUL, quindi rientrano nelle cd "varianti non sostanziali" ma va comunque redatta una pratica di SCIA in sanatoria e va presentata una variazione DOCFA catastale. I relativi costi sono valutati nel paragrafo relativo alla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il Bene n.1, lotto 1.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 505 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno due, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 501, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 35, piano S1-T-1-2, int. 1 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 333.600,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili in zona, anche in vendita con aste immobiliari (via Bersone) . Gli immobili indicati in asta sono posti in vendita a € 1.275,00/mq. In zona comunque non considerando gli immobili indicati in asta, i prezzi richiesti sono sensibilmente più alti e vanno da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.100,00 al mq.

Nella zona appena indicata, gli immobili vanno da € 3.400,00 a € 4.400 mq ma sono tagli molto più grandi e la zona non è quella adiacente alla zona dell'immobile periziato.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,350,00 ad un massimo di €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale, mentre abbiamo dei valori di €1.950,00 (abitazioni I° fascia (non esiste in quotazione la tipologia ville/villini)) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z30 Castelfusano Infernetto.



Nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente per il fatto che l'immobile è ubicato in zona a bassa densità abitativa e anche ben collegata ma in senso negativo per via della mancanza di impianto ascensore, prossimità alla linea ferroviaria, pratiche edilizie/catastali non corrette che portano alla ridotta commerciabilità del bene, mancanza di utenza gas autonoma. Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 2.000,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), soprastante il box distinto con il sub 8 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 501 interno 1, rampa immobile distinto con il sub 8, lastrico solare distinto con il sub 508, lastrico solare istinto con il sub. 506, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 505, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 35, piano T.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 14.840,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 10% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile .

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37, distinto con il numero 1 (uno), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 8, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37, piano S1, int. 1, lotto Z6 (il box auto).

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 37.600,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

Abbiamo dei valori che vanno da € 900,00 ad un massimo di € 1.350,00 (box) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 40% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2	166,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 333.600,00	100,00%	€ 333.600,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T	7,42 mq	2.000,00 €/mq	€ 14.840,00	100,00%	€ 14.840,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1	18,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 37.600,00	100,00%	€ 37.600,00
				Valore di stima:	€ 386.040,00

Valore INIZIALE di stima: € 386.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Spese condominiali insolute	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 332.000,00



LOTTO 2

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 508 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno tre, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 504, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 39, piano S1-T-1-2, int. 4 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

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

Valore di stima INIZIALE del bene € 333.600,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili in zona, anche in vendita con aste immobiliari (via Bersone) . Gli immobili indicati in asta sono posti in vendita a € 1.275,00/mq. In zona comunque non considerando gli immobili indicati in asta, i prezzi richiesti sono sensibilmente più alti e vanno da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.100,00 al mq.

Nella zona appena indicata, gli immobili vanno da € 3.400,00 a € 4.400 mq ma sono tagli molto più grandi e la zona non è quella adiacente alla zona dell'immobile periziato.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,350,00 ad un massimo di €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale., mentre abbiamo dei valori di €1.950,00 (abitazioni I° fascia (non esiste in quotazione la tipologia ville/villini)) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z30 Castelfusano Infernetto.

Nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente per il fatto che l'immobile è ubicato in zona a bassa densità abitativa e anche ben collegata ma in senso negativo per via della mancanza di impianto ascensore, prossimità alla linea ferroviaria, pratiche edilizie/catastali non corrette che portano alla ridotta commerciabilità del bene, mancanza di utenza gas autonoma. Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;



In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 2.000,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), soprastante il box distinto con il sub 7 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 504 interno 4, rampa immobile distinto con il sub 7, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 508, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 39, piano T.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 14.840,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 10% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile.

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37/A, distinto con il numero 4 (quattro), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 7, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37A, piano S1, int. 4, lotto Z6 (il box auto).

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 37.600,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

Abbiamo dei valori che vanno da € 900,00 ad un massimo di € 1.350,00 (box) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 40% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2	166,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 333.600,00	100,00%	€ 333.600,00
Bene N° 5 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T	7,42 mq	2.000,00 €/mq	€ 14.840,00	100,00%	€ 14.840,00
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1	18,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 37.600,00	100,00%	€ 37.600,00
				Valore di stima:	€ 386.040,00

Valore INIZIALE di stima: € 386.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Spese condominiali insolute	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%

Valore finale di stima: € 324.000,00



LOTTO 3

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguente compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 506 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno uno, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 502, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 34, piano S1-T-1-2, int. 2 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 333.600,00

vedere quanto scritto per il Bene n.1, lotto 1.

Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), soprastante il box distinto con il sub 3 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 502 interno 2, rampa immobile distinto con il sub 3, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 506, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 34, piano T.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 14.840,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 10% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile .

Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1 diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36, distinto con il numero 2 (due), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 3, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36, piano S1, int. 2, lotto Z6 (il box auto).

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 37.600,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.



Abbiamo dei valori che vanno da € 900,00 ad un massimo di € 1.350,00 (box) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 40% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata raggugliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2	166,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 333.600,00	100,00%	€ 333.600,00
Bene N° 8 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T	7,42 mq	2.000,00 €/mq	€ 14.840,00	100,00%	€ 14.840,00
Bene N° 9 - Garage Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1	18,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 37.600,00	100,00%	€ 37.600,00
				Valore di stima:	€ 386.040,00

Valore INIZIALE di stima: € 386.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Spese condominiali insolute	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 328.000,00



LOTTO 4

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguente compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 507 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno quattro, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 503, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 38, piano S1-T-1-2, int. 3 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 333.600,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili in zona, anche in vendita con aste immobiliari (via Bersone) . Gli immobili indicati in asta sono posti in vendita a € 1.275,00/mq. In zona comunque non considerando gli immobili indicati in asta, i prezzi richiesti sono sensibilmente più alti e vanno da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.100,00 al mq.

Nella zona appena indicata, gli immobili vanno da € 3.400,00 a € 4.400 mq ma sono tagli molto più grandi e la zona non è quella adiacente alla zona dell'immobile periziato.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,350,00 ad un massimo di €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale., mentre abbiamo dei valori di €1.950,00 (abitazioni I° fascia (non esiste in quotazione la tipologia ville/villini)) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z30 Castelfusano Infernetto.

Nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente per il fatto che l'immobile è ubicato in zona a bassa densità abitativa e anche ben collegata ma in senso negativo per via della mancanza di impianto ascensore, prossimità alla linea ferroviaria, pratiche edilizie/catastali non corrette che portano alla ridotta commerciabilità del bene, mancanza di utenza gas autonoma. Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;



In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 2.000,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), soprastante il box distinto con il sub 4 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 503 interno 3, rampa immobile distinto con il sub 4, lastrico solare distinto con il sub 506, lastrico solare istinto con il sub. 508, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 507, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 38, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507, Categoria F5

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 14.840,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 10% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile .

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1

diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36/A, distinto con il numero 3 (tre), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 4, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36A, piano S1, int. 3, lotto Z6 (il box auto).

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 37.600,00

Per quanto riguarda le premesse vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1.

Abbiamo dei valori che vanno da € 900,00 ad un massimo di € 1.350,00 (box) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda un parametro di valutazione equivalente al 40% del unitario al mq rispetto a quello dell'immobile principale (il villino). La consistenza è stata ragguagliata a tale percentuale al fine della determinazione del valore al mq dell'immobile .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2	166,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 333.600,00	100,00%	€ 333.600,00
Bene N° 11 - Lastrico solare Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T	7,42 mq	2.000,00 €/mq	€ 14.840,00	100,00%	€ 14.840,00
Bene N° 12 - Garage Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1	18,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 37.600,00	100,00%	€ 37.600,00
				Valore di stima:	€ 386.040,00

Valore INIZIALE di stima: € 386.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Spese condominiali insolute	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 328.000,00

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 22/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 505 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno due, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 501, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 35, piano S1-T-1-2, int. 1 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA del PRG artt. 44, 45 e 48 PRG, carta per la qualità: nulla PRG, rete ecologica: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione - area di visuale. PTPR tav B: ricognizione are tutelate di notevole interesse pubblico part. 134 co. l lett. a) e art. 136 DLgvo 42/2004: lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche , art. 8 NTA

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), soprastante il box distinto con il sub 8 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 501 interno 1, rampa immobile distinto con il sub 8, lastrico solare distinto con il sub 508, lastrico solare istinto con il sub. 506, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 505, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 35, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1 diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37, distinto con il numero 1 (uno), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 8, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37, piano S1, int. 1, lotto Z6 (il box auto).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Prezzo base d'asta: € 332.000,00



LOTTO 2

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 508 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno tre, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 504, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 39, piano S1-T-1-2, int. 4 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA del PRG artt. 44, 45 e 48 PRG, carta per la qualità: nulla PRG, rete ecologica: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione - area di visuale. PTPR tav B: ricognizione are tutelate di notevole interesse pubblico part. 134 co. l lett. a) e art. 136 DLgvo 42/2004: lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche , art. 8 NTA

Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), soprastante il box distinto con il sub 7 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 504 interno 4, rampa immobile distinto con il sub 7, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 508, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 39, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2.

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1 diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37/A, distinto con il numero 4 (quattro), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 7, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37A, piano S1, int. 4, lotto Z6 (il box auto).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 2

Prezzo base d'asta: € 324.000,00



LOTTO 3

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 506 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno uno, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 502, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 34, piano S1-T-1-2, int. 2 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il Bene n.1, lotto 1.

Bene N° 8 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), soprastante il box distinto con il sub 3 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 502 interno 2, rampa immobile distinto con il sub 3, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 506, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 34, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Bene N° 9 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1 diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36, distinto con il numero 2 (due), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 3, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36, piano S1, int. 2, lotto Z6 (il box auto).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Prezzo base d'asta: € 328.000,00



LOTTO 4

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2 diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguente compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 507 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno quattro, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 503, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 38, piano S1-T-1-2, int. 3 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'edificio ricade in Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA del PRG artt. 44, 45 e 48 PRG, carta per la qualità: nulla PRG, rete ecologica: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione - area di visuale. PTPR tav B: ricognizione aree tutelate di notevole interesse pubblico part. 134 co. l lett. a) e art. 136 DLgvo 42/2004: lettere c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche , art. 8 NTA NTA del PRG: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente .

Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), soprastante il box distinto con il sub 4 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 503 interno 3, rampa immobile distinto con il sub 4, lastrico solare distinto con il sub 506, lastrico solare istinto con il sub. 508, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 507, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 38, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Bene N° 12 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1 diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36/A, distinto con il numero 3 (tre), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 4, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36A, piano S1, int. 3, lotto Z6 (il box auto).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n.1 lotto 1

Prezzo base d'asta: € 328.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 939/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 332.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardano n.35 , interno 1, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	166,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 505 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno due, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 501, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 35, piano S1-T-1-2, int. 1 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superifice (autobus).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardano n.35 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 505, Categoria F5	Superficie	7,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.35 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 1 (uno), soprastante il box distinto con il sub 8 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 501 interno 1, rampa immobile distinto con il sub 8, lastrico solare distinto con il sub 508, lastrico solare istinto con il sub. 506, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 505, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 35, piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37, distinto con il numero 1 (uno), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 8, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37, piano S1, int. 1, lotto Z6 (il box auto).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 324.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardano n. 39, interno 4, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	166,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono. Sono presenti infiltrazioni d'acqua sia al piano terra sia al piano sottostante.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Cardano, immobile distinto al sub 508 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Cardano, villino interno tre, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 504, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA CARDANO n. 39, piano S1-T-1-2, int. 4 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superperice (autobus).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardano n.39, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 508, Categoria F5	Superficie	7,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.39 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 4 (quattro), soprastante il box distinto con il sub 7 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Cardano, immobile distinto al sub 504 interno 4, rampa immobile distinto con il sub 7, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 508, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA CARDANO n. 39, piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardano n.37, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Cardano n.37/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.37/A, distinto con il numero 4 (quattro), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 7, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA CARDANO n. 37A, piano S1, int. 4, lotto Z6 (il box auto).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 328.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, interno 2, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	166,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 506 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno uno, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 502, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 34, piano S1-T-1-2, int. 2 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superficie (autobus).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pinzolo n.34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 506, Categoria F5	Superficie	7,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.34 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 2 (due), soprastante il box distinto con il sub 3 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 502 interno 2, rampa immobile distinto con il sub 3, lastrico solare distinto con il sub 505, lastrico solare istinto con il sub. 507, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 506, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 34, piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pinzolo n.36, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36, distinto con il numero 2 (due), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.3, box auto n.1, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 3, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36, piano S1, int. 2, lotto Z6 (il box auto).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 328.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , interno 3, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	166,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà rispettivamente sul seguenti compendio immobiliare sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: abitazione in porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), elevantesi sui piani interrato, destinato a cantina, piano terra composto di soggiorno, cucina, bagno e terrazza, piano primo composto di tre camere da letto, bagno, balcone e loggia, e piano secondo destinato a soffitta, tutti collegati a mezzo scala interna, con annesso giardino pertinenziale, il tutto in confine con via Pinzolo, immobile distinto al sub 507 attraverso il quale avviene l'accesso pedonale su via Pinzolo, villino interno quattro, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma, con intestazione aggiornata, al: Foglio 1117, Particella 2676, sub. 503, z. c. 6, categoria A/7, classe 7, vani 6,5, Rendita Euro 1.577,78, VIA PINZOLO n. 38, piano S1-T-1-2, int. 3 (il villino con annesso giardino pertinenziale). L'immobile è situato nel Municipio X di Roma. Quartiere prevalentemente residenziale di recente costruzione, a bassa densità abitativa. Il quartiere è dotato di tutti i principale servizi, ha facilità di parcheggio pubblico su strada, è servito da mezzi pubblici di superfcie (autobus).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 11 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pinzolo n.38 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 507, Categoria F5	Superficie	7,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.38 (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: lastrico solare di 43 mq circa facente parte della porzione di villino quadrifamiliare contraddistinta dal numero interno 3 (tre), soprastante il box distinto con il sub 4 e comprendente una porzione di corte esclusiva, il tutto confinante con via Pinzolo, immobile distinto al sub 503 interno 3, rampa immobile distinto con il sub 4, lastrico solare distinto con il sub 506, lastrico solare istinto con il sub. 508, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 507, categoria F/5, cons. 43 mq senza rendita Rendita, VIA PINZOLO n. 38, piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pinzolo n.36/A, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2676, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, mai abitato ma in stato di abbandono.		
Descrizione:	diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Roma, Località Castel Porziano, Via Pinzolo n.36/A (lotto Z6, comparto C5 comprensorio E1) e precisamente: box auto posto al piano interrato con annessa rampa dipartentesi dal civico n.36/A, distinto con il numero 3 (tre), della consistenza di mq.34 (trentaquattro), in confine con box auto n.4, box auto n.2, detta via, salvo altri. E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1117, Particella 2676, sub. 4, Z.C. 6, categoria C/6, classe 13, consistenza m.q. 34, superficie catastale totale 42 m.q., Rendita Euro 159,79, VIA PINZOLO n. 36A, piano S1, int. 3, lotto Z6 (il box auto).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.35 , PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA



Contro

Capitale: € 10.200.000,00

Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARDANO N. 39, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1



A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.39, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CARDANO N.37, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma



Data: 15/11/2005

N° repertorio: 117406

N° raccolta: 42745

Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, INTERNO 2, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1



A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**

Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 8 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.34, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**

Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36, INTERNO 2, PIANO S1

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , INTERNO 3, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere



annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**
Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.38 , PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni



- **frazionamento in quota mutuo fondiario**

Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PINZOLO N.36/A, INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 21/11/2005
Reg. gen. 158220 - Reg. part. 48585
Quota: 1/1
Importo: € 20.400.000,00
A favore di Banca di Roma SpA
Contro
Capitale: € 10.200.000,00
Rogante: notaio Nicola Cinotti di Roma
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 117406
N° raccolta: 42745
Note: NB: grava su sez. C Fg 1117 part. 1484, part. 2175, part. 2180 part. 2190 part. 2191 Vedere annotazione ad iscrizione n. 96123/16762 del 22/07/2009 derivante da frazionamento in quota del 17/06/2009 notaio Nicola Cinotti di Roma n. rep. 130369/494483

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/09/2022
Reg. gen. 118480 - Reg. part. 83704
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION srl
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota mutuo fondiario**

Iscritto a Roma il 17/06/2009
Reg. gen. 96123 - Reg. part. 16762
Quota: 1/1
A favore di Banca di Roma SpA
Contro



ALLEGATI

- 01 planimetria catastale sub 3
- 02_planimetria catastale sub 4
- 03_planimetria catastale sub 4
- 04 planimetria catastale sub 8
- 05_planimetria catastale sub 501
- 06_planimetria catastale sub 502
- 07 planimetria catastale sub 503
- 08_planimetria catastale sub 504
- 09_visura catastale sub 8
- 10 visura catastale sub 503
- 11_visura catastale sub 4
- 12_visura catastale sub 7
- 13 visura catastale sub 504
- 14_visura catastale sub 3
- 15_visura catastale sub 506
- 16 visura catastale sub 501
- 17_visura catastale sub 502
- 18_visura catastale sub 505
- 19 visura catastale sub 508
- 20 visura catastale sub 507
- 21_elaborato planimetrico del 2006
- 23 elenco immobili catastale del 2006
- 24 elaborato planimetrico del 11.01.2019
- 25_visura catastale sub 9 - soppresso - sintetica
- 26_comunicazione agenzia territorio rif plan subb 505-506-507-508
- 27 estratto di mappa catastale
- 28_permesso di costruire n. 286 del 6.4.2005
- 29_fascicolo progetto n.286 del 2005
- 30 bis CIL A CO20230131797 Richiesta Intervento 20181120
- 30_Relazione_Tecnica_Intervento_cila prot. 177697
- 30_stralido progetto n.286 del 2005 ..
- 31 atto d'obbligo rep 113609 40530 del 15.02.2005
- 32_elaborato grafico -cila prot. 2018_177697 del 20.11.2018
- 33_collaudo cila prot. 2018_177697 del 20.11.2018
- 34 comunicazione fine lavori cila prot. 2018_177697 del 20.11.2018
- 35 BIS_CIL A - CO20230131797-Richiesta_Intervento_20190524
- 35_elaborato grafico - cila prot. 2019_85313 del 24.05.2019
- 36 comunicazione fine lavori CILA prot. n. 85313 del 24.05.2019
- 37_collaudo CIL A prot. n. 85313 del 24-05-2019
- 38_rilievo fotografico.
- 39 atto di compravendita rep 125510 10861 del 21.11.2000
- 40_ISPEZIONE
- 41_ISPEZIONE
- 42_ISPEZIONE
- 43_ISPEZIONE
- 44_ISPEZIONE
- 45 atto di compravendita rep 8810 5014 del 2022
- 46 locazione req part. 5303 del 21.1.2015
- 47_locazione req.part.5357 del 21.1.2015
- 48_locazione req.part.5314 del 21.1.2015
- 49 locazione req part.5319 del 21.1.2015
- 50_visure di conservatoria elenco
- pec invio bozza prizia

