
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 1158/2020 del R.G.E.

promossa da

Credito Artigiano S.p.a.

Aragorn NPL 2018 S.r.l.

contro

*****OMISSIS*****

Codice fiscale: **OMISSIS**

Rettifica redatta in data 07/06/2024, come disposto dal G.E. Iappelli all'udienza del 15/05/2024

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	14

Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	17
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	19
Stima / Formazione lotti	19
PREzzo massimo di cessione – da convenzione	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1158/2020 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	29

INCARICO

All'udienza del 30/08/2021, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com , PEC ros.falcone@pec.archrm.it , Fax 06 39742841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri , piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non esecutato.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Villino a schiera disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna, così composto: al piano terreno ingresso, cucina, soggiorno, bagno e terrazza a livello; al piano primo due camere da letto e due servizi igienici, terrazzino; al piano copertura, locale accessorio sottotetto e terrazza; al piano interrato locale taverna, con spazio multifunzione collegato a box auto adiacente.

L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Posto auto al piano seminterrato di villino a schiera, collegato a cantina e locale taverna con spazio multifunzione: l'accesso al box avviene mediante rampa con ingresso dalla strada posteriore interna al comparto. Il villino è disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna.

L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri , piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non esecutato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

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

- ****OMISSIS**** (Superficie 1/1)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****OMISSIS**** (Superficie 1/1)

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571/08 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100 ed al posto auto Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

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

- ****OMISSIS**** (Superficie 1/1)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****OMISSIS**** (Superficie 1/1)

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571/08 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed al posto auto Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10.

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri, piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non eseguito.

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10, è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100.

Il bene risulta tuttavia ancora trascritto in Conservatoria in capo a ****Omissis****, in comunione con la moglie ****Omissis****, pertanto è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva, in quanto il Sig. ****Omissis**** risulta essere stato estromesso dalla stessa con provvedimento del G.E. lappelli del 03/05/2023, poichè non eseguito.

Il pignoramento è stato perfezionato e trascritto anche a carico di ****Omissis**** in virtù del fatto che, nonostante nella sentenza di separazione il bene sia stato assegnato alla coniuge ****Omissis****, questo trasferimento non è mai stato trascritto in Conservatoria.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

L'unità immobiliare confina a nord con unità abitativa int. 37, a sud con unità abitativa int. 39, ad est con Via Paolo Vetri, ad ovest con strada privata di accesso alle unità abitative del comparto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord con unità abitativa int. 38, a sud con box int. 39, ad est con Via Paolo Vetri, ad ovest con strada privata di accesso alle unità abitative del comparto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	116,20 mq	1,00	116,20 mq	2,70 m	T-P1
Locale sottotetto	12,50 mq	13,40 mq	0,33	4,42 mq	1,75 m	P2
Locale taverna	48,00 mq	56,00 mq	0,50	28,00 mq	2,40 m	S01
Terrazza	55,40 mq	55,40 mq	0,25	13,85 mq	0,00 m	T-P1-P2
Rampa esterna	20,50 mq	20,50 mq	0,20	4,10 mq	0,00 m	S01-T
Totale superficie convenzionale:				166,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,57 mq		

(All.14_Rilievo; All.15_Determinazione delle consistenze)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,40 m	S01
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

(All.14_Rilievo; All.15_Determinazione delle consistenze)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1991 al 07/05/1996	**Omissis** , Proprietà superficiaria per 1/1, Comune di Roma Proprietà per l'area 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 50, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano T-1-2-S1 Graffato 93
Dal 07/05/1996 al 09/01/2009	**Omissis** , nato a ***** il ***** , Proprietà superficiaria per 1/1; Comune di Roma Proprietà dell'area per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 50, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano T-1-2-S1 Graffato 93
Dal 09/01/2009 al 11/02/2023	**Omissis** , nata a ***** il ***** , Proprietà superficiaria per 1/1, Comune di Roma Proprietà per l'area 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 50, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano T-1-2-S1 Graffato 93

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (All.02_Visura catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 50)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1991 al 07/05/1996	**Omissis** , Proprietà superficiaria per 1/1, Comune di Roma Proprietà per l'area 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 98,54 Piano S1 Graffato 100
Dal 07/05/1996 al 09/01/2009	**Omissis** , nato a ***** il ***** , Proprietà superficiaria per 1/1; Comune di Roma Proprietà dell'area per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 98,54 Piano S1 Graffato 100

Dal 09/01/2009 al 11/02/2023	**Omissis** , nata a ***** il ***** , Proprietà superficiaria per 1/1, Comune di Roma Proprietà per l'area 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 98,54 Piano S1 Graffato 100
---	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (All.03_Visura catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 51)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1075	2035	50	6	A7	5	6 vani		1053,57 €	T-1-2-S1	93	

Corrispondenza catastale

Si riscontrano in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche evidenziate nelle tavole allegate (All.06_Planimetria catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 50; All.14 Rilievo; All. 16 Difformità edilizie): demolizione di un tramezzo al piano terra e diversa conformazione dei locali al piano seminterrato. L'indirizzo riportato sulle visure catastali è Via Domenico Purificato, la strada principale del comparto edilizio, mentre l'indirizzo corretto, riportato anche sull'atto di assegnazione e sul pignoramento, è Via Paolo Vetri n. 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1075	2035	51	6	C6	14	18 mq	21 mq	98,54 €	S1	100	

Corrispondenza catastale

Si riscontrano in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche evidenziate nelle tavole allegate (All.07_Planimetria catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 51; All.14 Rilievo e difformità edilizie): presenza di un tramezzo a divisione del locale.

L'indirizzo riportato sulle visure catastali è Via Domenico Purificato, la strada principale del comparto

edilizio, mentre l'indirizzo corretto, riportato anche sull'atto di assegnazione e sul pignoramento, è Via Paolo Vetri n. 8

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri , piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non eseguito.

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiale dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10, è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiale del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100.

Il bene risulta tuttavia ancora trascritto in Conservatoria in capo a ****Omissis****, in comunione con la moglie ****Omissis****, pertanto è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva, in quanto il Sig. ****Omissis**** risulta essere stato estromesso dalla stessa con provvedimento del G.E. Iappelli del 03/05/2023, poiché non eseguito.

Il pignoramento è stato perfezionato e trascritto anche a carico di ****Omissis**** in virtù del fatto che, nonostante nella sentenza di separazione il bene sia stato assegnato alla coniuge ****Omissis****, questo trasferimento non è mai stato trascritto in Conservatoria.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1075	2035	10	6	C6	8	12 mq	12 mq	26,03 €	T		

L'interstataro catastale non corrisponde all'intestataro reale (Sig.ra****Omissis****) (All.04_Visura catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 10; All.08_Planimetria catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 10)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

La porzione immobiliare pignorata e le relative pertinenze (cantina e posto auto coperto), sono state acquistate dal debitore esecutato (PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 ai sensi della Legge n. 167/'62 con le relative pertinenti accessioni, quote comuni e quote condominiali, a norma di legge e di convenzione), mediante Atto di Assegnazione su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma, con Atto di Convenzione (vedi sezione Titolarità del presente elaborato peritale).

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiale dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub.

50 graffato Sub. 93, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571/08 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100 ed al posto auto Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10.

La Concessione è della durata di novantanove (99) anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza. (Fonte: *Atto di Assegnazione e di Convenzione All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

La porzione immobiliare pignorata e le relative pertinenze (cantina e posto auto coperto), sono state acquistate dal debitore esecutato (PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 ai sensi della Legge n. 167/'62 con le relative pertinenti accessioni, quote comuni e quote condominiali, a norma di legge e di convenzione), mediante Atto di Assegnazione su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma, con Atto di Convenzione (vedi sezione Titolarità del presente elaborato peritale).

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571/08 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed al posto auto Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10.

La Concessione è della durata di novantanove (99) anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza. (Fonte: *Atto di Assegnazione e di Convenzione All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*)

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri, piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non esecutato.

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficiaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10, è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficiaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100.

Il bene risulta tuttavia ancora trascritto in Conservatoria in capo a ****Omissis****, in comunione con la moglie ****Omissis****, pertanto è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva, poiché il Sig. ****Omissis**** risulta essere stato estromesso dalla stessa con provvedimento del G.E. lappelli del 03/05/2023, in quanto non esecutato.

Il pignoramento è stato perfezionato e trascritto anche a carico di ****Omissis**** in virtù del fatto che, nonostante nella sentenza di separazione il bene sia stato assegnato alla coniuge ****Omissis****, questo trasferimento non è mai stato trascritto in Conservatoria.

Per le suddette ragioni, il bene, nonostante per effetto della Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma e dell'Atto di Assegnazione (*All.10_Convenzione Notaio di Ciommo del 11-12-1991_Rep_10 e All.09_Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*) sia considerato parte del compendio immobiliare, è stato espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024 ed è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva. Tale circostanza andrà considerata nell'eventualità di futura richiesta di affrancazione dei beni da parte dell'acquirente.

Si precisa infine che, ai sensi dell'Art. 9 commi 4 e 5, della Legge n. 122 del 04 marzo 1989 (Legge Tognoli), come modificata dalla successiva L 246/2005 e dal D.L 05/2012, convertito in L.35/2012 (Decreto Semplificazione), *"I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione"*.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione (*All.01_Report fotografico sopralluogo 23-11-2021*)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione (*All.01_Report fotografico sopralluogo 23-11-2021*)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Villino a schiera disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna, così composto: al piano terreno ingresso, cucina, soggiorno, bagno e terrazza a livello; al piano primo due camere da letto e due servizi igienici, terrazzino; al piano copertura, locale accessorio sottotetto e terrazza; al piano interrato locale taverna, con spazio multifunzione collegato a box auto adiacente.

L'immobile possiede struttura portante in calcestruzzo, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio, esternamente presenta rivestimento in cortina sulla totalità delle facciate; l'edificio possiede serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in PVC e grate di sicurezza esterne alle finestre. I portoncini di ingresso sono blindati.

Le finiture sono in buono stato di conservazione: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in grès in bagni e cucina, i pavimenti della gran parte delle stanze sono in grès, nelle camere da letto è presente parquet, la scala interna è rivestita in travertino mentre i terrazzi esterni sono rivestiti in mattonelle in grès effetto cotto.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia, l'unità immobiliare è termo-autonoma, con caldaia esterna per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con terminali costituiti da radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Posto auto al piano seminterrato di villino a schiera, collegato a cantina e locale taverna con spazio multifunzione: l'accesso al box avviene mediante rampa con ingresso dalla strada posteriore interna al comparto. Il villino è disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna.

L'immobile possiede struttura portante in calcestruzzo, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio, esternamente presenta rivestimento in cortina sulla totalità delle facciate; le finiture sono in buono stato di conservazione: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in grés, è presente portellone basculante a chiusura del box.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

- Scadenza contratto: 25/10/2024

L'appartamento risulta occupato dal Sig. ****Omissis****, in qualità di amministratore della società ****Omissis****, in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura. Il contratto di locazione dell'appartamento risulta privo di data di sottoscrizione e registrato in data successiva al pignoramento, quindi non opponibile alla procedura esecutiva.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1991 al 07/05/1996	**Omissis** , Codice Fiscale/P.IVA: **Omissis**	Convenzione per assegnazione di diritto di superficie ex art. 35 L. 865/1971			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Di Ciommo	11/12/1991	101564	18905
Dal 07/05/1996 al 09/01/2009	**Omissis**, nato a **** il *****, titolare di diritto di superficie (assegnatario del diritto di superficie 1/1 in comunione dei beni con la coniuge Sig.ra **Omissis**) Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Atto di assegnazione di diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	07/05/1996	46012	
Dal 09/01/2009 al 11/02/2023	**Omissis**, nata a **** il *****, titolare del diritto di superficie (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Verbale di separazione consensuale del 09/01/2009			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	09/01/2009	39571	

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 risulta attualmente invariata.

Al Sig. **Omissis** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **Omissis**, la quota pari all'intero della proprietà superficaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571/08 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, **Omissis** trasferisce a **Omissis** la piena proprietà superficaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100 ed al posto auto Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10.

L'atto di provenienza è stato acquisito ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1991 al 07/05/1996	Cooperativa Edilizia "**Omissis**" S.r.l. Codice Fiscale/P.IVA: **Omissis**	Convenzione per assegnazione di diritto di superficie ex art. 35 L. 865/1971			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Ciommo	11/12/1991	101564	18905
Dal 07/05/1996 al 09/01/2009	**Omissis**, nato a **** il *****, titolare di diritto di	Atto di assegnazione di diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	superficie (assegnatario del diritto di superficie 1/1 in comunione dei beni con la coniuge Sig.ra **Omissis**) Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Notaio Antonio Mosca	07/05/1996	46012	
Dal 09/01/2009 al 11/02/2023	**Omissis** , nata a **** il ***** , titolare del diritto di superficie (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Verbale di separazione consensuale del 09/01/2009			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	09/01/2009	39571	

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 risulta attualmente invariata.

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571/08 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed al posto auto Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10.

L'atto di provenienza è stato acquisito ed allegato alla presente perizia.

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (*All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri, piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non eseguito.

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10, è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (*All.09_Asegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612*).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100.

Il bene risulta tuttavia ancora trascritto in Conservatoria in capo a ****Omissis****, in comunione con la moglie ****Omissis****, pertanto è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva, in quanto il Sig. ****Omissis**** risulta essere stato estromesso dalla stessa con provvedimento del G.E. Iappelli del 03/05/2023, poiché non eseguito.

Il pignoramento è stato perfezionato e trascritto anche a carico di ****Omissis**** in virtù del fatto che, nonostante nella sentenza di separazione il bene sia stato assegnato alla coniuge ****Omissis****, questo trasferimento non è mai stato trascritto in Conservatoria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/03/2010
Reg. gen. 7510 - Reg. part. 31017
Importo: € 369.000,00
A favore di Credito Artigiano S.p.a.
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2021
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 5306
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/02/2021
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 14078
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/03/2010
Reg. gen. 7510 - Reg. part. 31017
Importo: € 369.000,00
A favore di Credito Artigiano S.p.a.
Contro ****OMISSIS****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2021
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 5306
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/02/2021
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 14078
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

PRG Vigente: L'edificio ricade nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Rif. N.T.A: Art.44, Art.45, Art.48);

- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;
- PdZ (Piano di Zona)"B8"Madonnetta;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

PRG Vigente: L'edificio ricade nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Rif. N.T.A: Art.44, Art.45, Art.48);

- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;
- PdZ (Piano di Zona)"B8"Madonnetta;

L'intera lottizzazione, del quale l'appartamento pignorato e le relative pertinenze sono parte, è stata realizzata su area di proprietà comunale, nell'esercizio del diritto di superficie concesso dal Comune di Roma alla Cooperativa Edilizia **"**Omissis**"** S.r.l. su ambito compreso nel Piano di Zona n. B8 "Madonnetta", programma di edilizia convenzionata L. 167/62 (All.09_Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612; All.10_Convenzione Notaio di Ciommo del 28-11-1991 rep. 100958; All.12_Atto d'obbligo Notaio di Ciommo del 19-12-1990)

Le Convenzioni sopra citate, dettano norme e regolamenti edificatori ed i limiti entro i quali gli immobili e le relative pertinenze rimanevano vincolati alle prescrizioni comunali relative alla Legge 167, per **99 anni, rinnovabili per altri 99 (su istanza)**. Con atto di Assegnazione del 07/05/1996, Rogante Dott. Antonio Mosca, Notaio in Roma il Sig. ****Omissis**** acquistava insieme alla coniuge, in comunione dei beni, Sig.ra ****Omissis**** "la Piena Proprietà Superficiaria", dell'appartamento, cantina, garage e posto auto scoperto, al prezzo Massimo di Cessione, prezzo calmierato, quindi non di mercato. La Proprietà superficiaria, vincola l'acquirente ai dettami delle convenzioni, così come gli altri eventuali successivi acquirenti. Ai proprietari superficiali, il comune, offre la possibilità di svincolarsi e diventare pieni proprietari, attraverso lo strumento dell'affrancazione.

Con la delibera del Commissario Straordinario n. 33 del 17 dicembre 2015 sono state definite le modalità per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati in aree PEEP e contestualmente è stato approvato lo Schema di Convenzione integrativa per

l'affrancazione di tali vincoli.

Successivamente con la delibera n.40 del 6 maggio 2016 del Commissario sono stati specificati i criteri per la rimozione dei predetti vincoli e per la determinazione del valore venale delle aree. Contestualmente sono stati determinati i valori venali delle aree relativamente ai 118 piani di zona insistenti sul territorio di Roma Capitale.

Con la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 13 del 5 agosto 2016, sono state approvate le linee guida per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione definendo l'iter per l'espletamento delle varie fasi del procedimento amministrativo. Data la complessità del procedimento i tempi per la sua istruttoria sono stati stabiliti pari a 180 giorni, fatti salvi eventuali interventi interruttivi /o sospensivi dovuti a fattori esterni.

La deliberazione di Giunta Capitolina n. 108 del 12 dicembre 2016 modifica la lettera d) dell'allegato "A" della Deliberazione 13/2016, limitatamente ai criteri di priorità delle istanze presentate ai fini dell'affrancazione degli immobili ricadenti in aree P.E.E.P. Pertanto i proprietari superficiali, che volessero rivenderli a prezzi di libero mercato (maggiori dei prezzi massimi di cessione), potranno procedere in tal senso, dopo aver inoltrato apposita domanda all'Amministrazione capitolina, versato il corrispettivo per la rimozione del vincolo e sottoscritto con Roma Capitale apposita convenzione integrativa. Ai fini della presentazione dell'istanza per la rimozione del vincolo, devono comunque essere trascorsi cinque anni dalla data di primo trasferimento dell'immobile (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario dell'area e socio/acquirente). Il corrispettivo di affrancazione verrà calcolato dall'Amministrazione capitolina secondo le modalità descritte nelle deliberazioni sopra richiamate, nel rispetto dell'art. 31, comma 48 della legge 448/98.

Fino a quando su tutta la proprietà superficaria (appartamento, cantina e posto auto) ricade il vincolo di convenzione che regola tutti gli immobili edificati in Diritto di Superficie, resta il vincolo dell'inalienabilità dell'appartamento separatamente dalle sue pertinenze.

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri, piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non esecutato.

Per effetto della Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma e dell'Atto di Assegnazione (All.10 Convenzione Notaio di Ciommo del 11-12-1991_Rep_10 e All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) il bene è considerato parte del compendio immobiliare, tale circostanza andrà considerata nell'eventualità di futura richiesta di affrancazione dei beni da parte dell'acquirente.

Si precisa infine che, ai sensi dell'Art. 9 commi 4 e 5, della Legge n. 122 del 04 marzo 1989 (Legge Tognoli), come modificata dalla successiva L 246/2005 e dal D.L 05/2012, convertito in L.35/2012 (Decreto Semplificazione), *"I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione"*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

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

Per la costruzione del comparto edilizio, è stato depositato un primo progetto n.77457 del 07/12/1989, a seguito del quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 567/C del 24/04/1991.

E' stata quindi presentata una variante in corso d'opera n. 21876 del 30/03/1992 (All.13_Progetto di variante n.21876-92 del 30-03-1992), per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 94C del 27-01-1994 (All.11_Concessione edilizia n. 94C del 27-01-1994)

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato, si riscontrano in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche evidenziate nelle tavole allegate (All.14 Rilievo; All. 16 Difformità edilizie"): demolizione di un tramezzo al piano terra e diversa conformazione dei locali al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

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

Per la costruzione del comparto edilizio, è stato depositato un primo progetto n.77457 del 07/12/1989, a seguito del quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 567/C del 24/04/1991.

E' stata quindi presentata una variante in corso d'opera n. 21876 del 30/03/1992 (All.13_Progetto di variante n.21876-92 del 30-03-1992), per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 94C del 27-01-1994 (All.11_Concessione edilizia n. 94C del 27-01-1994)

Si riscontrano in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche evidenziate nelle tavole allegate (All.16_Difformità edilizie): presenza di un tramezzo a divisione del locale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1
Villino a schiera disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna, così composto: al piano terreno ingresso, cucina, soggiorno, bagno e terrazza a livello; al piano primo due camere da letto e due servizi igienici, terrazzino; al piano copertura, locale accessorio sottotetto e terrazza; al piano interrato locale taverna, con spazio multifunzione collegato a box auto adiacente. L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 50, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 93
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1

Posto auto al piano seminterrato di villino a schiera, collegato a cantina e locale taverna con spazio multifunzione: l'accesso al box avviene mediante rampa con ingresso dalla strada posteriore interna al comparto. Il villino è disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna. L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 51, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 100

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1	166,57 mq
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1	12,00 mq

Valore di Stima del cespite pignorato:

Trattandosi di edificazione in Diritto di Superficie, la valutazione, come da normativa di legge, sarà determinata attraverso l'aggiornamento ISTAT del prezzo Massimo di Cessione, (al netto IVA e imposte di legge se dovute), applicato al corrispettivo Convenzionale del 1996 (anno della prima vendita della piena proprietà superficiale al debitore esecutato):

Corrispettivo convenzionale (Fonte: Atto Assegnazione del 07/05/1996, rep. 4612 – All. 09):

€104.375,90 (anno 1996 – Lire 202.100.000)

Indagine ISTAT - Indice del costo di costruzione di fabbricato residenziale (maggio 1996 – dic. 2022 marzo 2024): indice che misura la variazione nel tempo dei costi dell'edilizia residenziale, riferiti ad una specifica tipologia di manufatto e, in particolare, dei costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera. Non sono quindi inclusi i costi del suolo, quelli di progettazione nonché il margine di profitto dell'impresa edilizia.

Coefficiente: 1.8853
 Importo Rivalutato a **marzo 2024**: € 196.779,88
 (www.rivaluta.istat.it; www.rivaluta.it)

Deprezzamento per vetustà: 15%
 Importo deprezzato per vetustà: € 167.262,90

Deprezzamenti

Lo scrivente Esperto Stimatore, ritiene congruo, apportare la seguente decurtazione:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti - Art. 568 Cpc, regolarizzazione edilizia e rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute, nel biennio anteriore alla vendita	10,00	%

In Considerazione del fatto che l'Atto di Assegnazione comprendeva anche il posto auto scoperto menzionato ai paragrafi precedenti e non oggetto di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E. secondo quanto indicato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, si ritiene opportuno apportare una decurtazione del valore, proporzionale al valore di stima di un posto auto con analoghe caratteristiche.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, ed in riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un valore medio pari a €/Mq 450,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene, delle sue caratteristiche e del suo stato manutentivo, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 450,00**.

Valore finale di stima: arrotondato a **€145.000,00**

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE – DA CONVENZIONE

Come illustrato nelle tabelle dei prezzi massimi di cessione (All.17_Tabelle dei prezzi massimi di cessione) del Piano di Zona B8 Madonnetta, per il comprato di cui l'immobile pignorato è parte, **il prezzo massimo di cessione, attualizzato sulla base dell'incremento ISTAT e deprezzato sulla base del coefficiente di vetustà**, come da modalità descritta nella convenzione con il Comune di Roma (All.10_Convenzione Notaio di Ciommo del 11-12-1991_Rep_101564) è **pari a € 110.459,20** (Lire 213.878.815)

Prezzo massimo di cessione da tabella € 110.459,20

Indagine ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (maggio 1996 – marzo 2024) - indice generale (senza tabacchi)

Coefficiente: 1,688

Importo Rivalutato al **marzo 2024:** € 186.455,13

Deprezzamento per vetustà (Rif. Convenzione All. 10) - 20%

Prezzo massimo di cessione attualizzato e deprezzato € 149.164,10

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 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The stamp contains the following text: 'ARCHITETTO ROSELLA FALCONE N° 19903 SEZ. "A"'. The outer ring of the stamp reads 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, INGEGNERI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA'. A stylized sunburst logo is at the top center. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp and extends to the right.

ELENCO ALLEGATI:

- All.01_Report fotografico sopralluogo 23-11-2021
- All.02_Visura catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 50
- All.03_Visura catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 51
- All.04_Visura catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 10
- All.05_Estratto di mappa Fg 1075 Part 2035
- All.06_Planimetria catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 50
- All.07_Planimetria catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 51
- All.08_Planimetria catastale Fg 1075 Part 2035 Sub 10
- All.09_Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612
- All.10_Convenzione Notaio di Ciommo del 11-12-1991_Rep_101564
- All.11_Concessione edilizia n. 94C del 27-01-1994
- All.12_Atto d'obbligo Notaio di Ciommo del 19-12-1990
- All.13_Progetto di variante n.21876-92 del 30-03-1992
- All.14_Rilievo
- All.15_Determinazione delle consistenze
- All.16_Difformità edilizie
- All.17_Tabelle dei prezzi massimi di cessione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1
Villino a schiera disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna, così composto: al piano terreno ingresso, cucina, soggiorno, bagno e terrazza a livello; al piano primo due camere da letto e due servizi igienici, terrazzino; al piano copertura, locale accessorio sottotetto e terrazza; al piano interrato locale taverna, con spazio multifunzione collegato a box auto adiacente. L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 50, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 93
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Destinazione urbanistica: PRG Vigente: L'edificio ricade nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Rif. N.T.A: Art.44, Art.45, Art.48); -Rete Ecologica: nessuna prescrizione; -Carta della Qualità: nessuna prescrizione; - PdZ (Piano diZona)"B8"Madonnetta;

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1
Posto auto al piano seminterrato di villino a schiera, collegato a cantina e locale taverna con spazio multifunzione: l'accesso al box avviene mediante rampa con ingresso dalla strada posteriore interna al comparto. Il villino è disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna. L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 51, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 100
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Destinazione urbanistica: PRG Vigente: L'edificio ricade nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Rif. N.T.A: Art.44, Art.45, Art.48); - Rete Ecologica: nessuna prescrizione; -Carta della Qualità: nessuna prescrizione; - PdZ (Piano diZona)"B8"Madonnetta;

L'intera lottizzazione, del quale l'appartamento pignorato e le relative pertinenze sono parte, è stata edificata su area di proprietà comunale, nell'esercizio del diritto di superficie concesso dal Comune di Roma alla Cooperativa Edilizia "***Omissis***" S.r.l. su ambito compreso nel Piano di Zona n. B8 "Madonnetta", programma di edilizia convenzionata L. 167/62 (All.09_Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612; All.10_Convenzione Notaio di Ciommo del 28-11-1991 rep. 100958; All.12_Atto d'obbligo Notaio di Ciommo del 19-12-1990) Le Convenzioni sopra citate, dettano norme e regolamenti edificatori ed i limiti entro i quali gli immobili e le relative pertinenze rimanevano vincolati alle prescrizioni comunali relative alla Legge 167, per 99 anni, rinnovabili per altri 99 (su istanza). Con atto di Assegnazione del 07/05/1996, Rogante Dott. Antonio Mosca, Notaio in Roma; il Sig. **Omissis** acquistava insieme alla coniuge, in comunione dei beni, Sig.ra **Omissis** "la Piena Proprietà Superficiaria", dell'appartamento, cantina, garage e posto auto scoperto, al prezzo Massimo di Cessione, prezzo calmierato, quindi non di mercato. La Proprietà superficiaria, vincola l'acquirente ai dettami delle convenzioni, così come gli altri eventuali successivi acquirenti. Ai proprietari superficieri, il

comune, offre la possibilità di svincolarsi e diventare pieni proprietari, attraverso lo strumento dell'affrancazione. Con la delibera del Commissario Straordinario n. 33 del 17 dicembre 2015 sono state definite le modalità per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati in aree PEEP e contestualmente è stato approvato lo Schema di Convenzione integrativa per l'affrancazione di tali vincoli. Successivamente con la delibera n.40 del 6 maggio 2016 del Commissario sono stati specificati i criteri per la rimozione dei predetti vincoli e per la determinazione del valore venale delle aree. Contestualmente sono stati determinati i valori venali delle aree relativamente ai 118 piani di zona insistenti sul territorio di Roma Capitale. Con la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 13 del 5 agosto 2016, sono state approvate le linee guida per l'eliminazione dei vincoli del prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione definendo l'iter per l'espletamento delle varie fasi del procedimento amministrativo. Data la complessità del procedimento i tempi per la sua istruttoria sono stati stabiliti pari a 180 giorni, fatti salvi eventuali interventi interruttivi /o sospensivi dovuti a fattori esterni. La deliberazione di Giunta Capitolina n. 108 del 12 dicembre 2016 modifica la lettera d) dell'allegato "A" della Deliberazione 13/2016, limitatamente ai criteri di priorità delle istanze presentate ai fini dell'affrancazione degli immobili ricadenti in aree P.E.E.P. Pertanto i proprietari superficiali, che volessero rivenderli a prezzi di libero mercato (maggiori dei prezzi massimi di cessione), potranno procedere in tal senso, dopo aver inoltrato apposita domanda all'Amministrazione capitolina, versato il corrispettivo per la rimozione del vincolo e sottoscritto con Roma Capitale apposita convenzione integrativa. Ai fini della presentazione dell'istanza per la rimozione del vincolo, devono comunque essere trascorsi cinque anni dalla data di primo trasferimento dell'immobile (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario dell'area e socio/acquirente). Il corrispettivo di affrancazione verrà calcolato dall'Amministrazione capitolina secondo le modalità descritte nelle deliberazioni sopra richiamate, nel rispetto dell'art. 31, comma 48 della legge 448/98. Fino a quando su tutta la proprietà superficaria (appartamento, cantina e posto auto) ricade il vincolo di convenzione che regola tutti gli immobili edificati in Diritto di Superficie, resta il vincolo dell'inalienabilità dell'appartamento separatamente dalle sue pertinenze.

Nell'atto di assegnazione originario a socio di Cooperativa Edilizia (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) è presente anche posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vito D'Ancona 23 / Via Paolo Vetri, piano T, censito al NCEU Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 10, non oggetto di vendita in quanto espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza del 15 maggio 2024, poiché intestato in comunione dei beni anche al coniuge non esecutato.

Al Sig. ****Omissis**** (ex coniuge), in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ****Omissis****, la quota pari all'intero della proprietà superficaria dell'immobile sito in Roma, Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 10, è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/05/1996 (All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612).

Con verbale di separazione consensuale del 09/01/2009, Rep. 39571 del Tribunale di Roma, trascritto il 05/02/2010 nn. 12591/6720, ****Omissis**** trasferisce a ****Omissis**** la piena proprietà superficaria del suddetto immobile, insieme all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 50 graffato Sub. 93 ed all'immobile Foglio 1075, Mappale 2035, Sub. 51 graffato Sub. 100.

Il bene risulta tuttavia ancora trascritto in Conservatoria in capo a ****Omissis****, in comunione con la moglie ****Omissis****, pertanto è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva, in quanto il Sig. ****Omissis**** risulta essere stato estromesso dalla stessa con provvedimento del G.E. l'appelli del 03/05/2023, poiché non esecutato.

Il pignoramento è stato perfezionato e trascritto anche a carico di ****Omissis**** in virtù del fatto che, nonostante nella sentenza di separazione il bene sia stato assegnato alla coniuge ****Omissis****, questo trasferimento non è mai stato trascritto in Conservatoria.

Per le suddette ragioni, il bene, nonostante per effetto della Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma e dell'Atto di Assegnazione (All.10 Convenzione Notaio di Ciommo del 11-12-1991_Rep_10 e All.09 Assegnazione Notaio Mosca del 07-05-1996 rep. 4612) sia considerato parte del compendio immobiliare, è stato espunto dalla perizia su indicazione del G.E., come riportato nel verbale dell'udienza

del 15 maggio 2024 ed è escluso dalla vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva. Tale circostanza andrà considerata nell'eventualità di futura richiesta di affrancazione dei beni da parte dell'acquirente.

Si precisa infine che, ai sensi dell'Art. 9 commi 4 e 5, della Legge n. 122 del 04 marzo 1989 (Legge Tognoli), come modificata dalla successiva L 246/2005 e dal D.L 05/2012, convertito in L.35/2012 (Decreto Semplificazione), *“I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione”.*

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1158/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano T-1-2-S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 50, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 93	Superficie	166,57 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 23-11-2021)		
Descrizione:	Villino a schiera disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna, così composto: al piano terreno ingresso, cucina, soggiorno, bagno e terrazza a livello; al piano primo due camere da letto e due servizi igienici, terrazzino; al piano copertura, locale accessorio sottotetto e terrazza; al piano interrato locale taverna, con spazio multifunzione collegato a box auto adiacente. L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Paolo Vetri 8, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 2035, Sub. 51, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 100	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 23-11-2021)		
Descrizione:	Posto auto al piano seminterrato di villino a schiera, collegato a cantina e locale taverna con spazio multifunzione: l'accesso al box avviene mediante rampa con ingresso dalla strada posteriore interna al comparto. Il villino è disposto su quattro livelli collegati mediante scala interna. L'immobile è situato nel quartiere Acilia sud, all'interno del X Municipio di Roma Capitale, la zona ha un carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi di vicinato ed esercizi commerciali; il quartiere è compreso tra la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, fuori dal Grande Raccordo Anulare, ed è servito dalla ferrovia Roma-Lido.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO T-1-2-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/03/2010
Reg. gen. 7510 - Reg. part. 31017
Importo: € 369.000,00
A favore di Credito Artigiano S.p.a.
Contro ****OMISSIS****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2021
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 5306
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/02/2021
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 14078
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO VETRI 8, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/03/2010
Reg. gen. 7510 - Reg. part. 31017
Importo: € 369.000,00
A favore di Credito Artigiano S.p.a.
Contro ****OMISSIS****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/01/2021
Reg. gen. 3681 - Reg. part. 5306
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/02/2021
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 14078
A favore di Aragorn NPL 2018 S.r.l.
Contro ****OMISSIS****