

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 680/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*Omissis\*\***

Codice fiscale:\*\*\* \*

contro

**\*\*Omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***

**\*\*Omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	6
All.17_Rilievo e determinazione superfici.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T.....	12

Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	13
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	13
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	14
Vincoli e oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 680/2022 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T .....	25

## INCARICO

---

All'udienza del 13/12/2022, la sottoscritta Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email [rosellafalcone@gmail.com](mailto:rosellafalcone@gmail.com), PEC [ros.falcone@pec.archrm.it](mailto:ros.falcone@pec.archrm.it), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2023 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 Vincenzo Davico, 8, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

Appartamento situato al piano terra, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, cameretta, bagno. L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito da palazzina di n.2 piani fuori terra, e possiede un giardino piantumato a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato, un posto auto scoperto e una terrazza pavimentata sul retro.

L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.

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

Si rileva che nel pignoramento l'appartamento ed il posto auto staggiti sono indicati alla Via Vincenzo Davico n. 5 mentre nella certificazione notarile sono indicati alla Via Vincenzo Davico SNC. Vi è tuttavia corrispondenza per i dati catastali tra pignoramento e certificazione notarile. In sede di accessi il civico è il numero 8

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento situato al piano terra (Bene n°1), a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato.

L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.

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

Si rileva che nel pignoramento l'appartamento ed il posto auto staggiti sono indicati alla Via Vincenzo Davico n. 5 mentre nella certificazione notarile sono indicati alla Via Vincenzo Davico SNC. Vi è tuttavia corrispondenza per i dati catastali tra pignoramento e certificazione notarile. In sede di accessi il civico è il numero 8

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

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 VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

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

- **\*\*OMISSIS\*\***(Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***
- **\*\*Omissis\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***

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

- **\*\*OMISSIS\*\***(Proprietà 1/2)
- **\*\*Omissis\*\***(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

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

- **\*\*OMISSIS\*\***(Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***
- **\*\*Omissis\*\***(Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***

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

- **\*\*OMISSIS\*\***(Proprietà 1/2)

- **\*\*Omissis\*\***(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

L'appartamento confina a nord con corte esclusiva di cui al sub. 531 e con Via Vincenzo Davico, a sud con corte esclusiva sub. 531, ad est con bene comune non censibile si cui al sub. 535, ad ovest con unità immobiliare di altra proprietà sub. 527 (All.06\_Elaborato planimetrico).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

Il posto auto confina a nord con Via Vincenzo Davico, a sud, ed est e a ovest con corte esclusiva sub. 531.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	56,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	40,70 mq	40,70 mq	0,25	10,18 mq	0,00 m	T
Giardino	22,50 mq	22,50 mq	0,18	4,05 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,23 mq</b>		

All.17\_Rilievo e determinazione superfici

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>29/07/1988</b> al <b>16/11/1998</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1116, Part. 465-1674, Sub. 5-2, Zc. 6
Dal <b>16/11/1998</b> al <b>06/06/2001</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 504-505-506 Categoria F3
Dal <b>06/06/2001</b> al <b>04/06/2002</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 504-505-506, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 10.184,53
Dal <b>04/06/2002</b> al <b>21/11/2013</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 516-517, Zc. 6 Categoria D2
Dal <b>21/11/2013</b> al <b>28/07/2014</b>	**Omissis** Proprieta' 1/1 fino al 28/06/2016	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 516-517 Categoria D2
Dal <b>28/07/2014</b> al <b>28/07/2016</b>	**Omissis**, Proprieta' 1/1 fino al 28/07/2016	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 516-517 Categoria F3
Dal <b>28/07/2016</b> al <b>20/04/2023</b>	**Omissis**, Proprieta' 1/2; **Omissis**, Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 528 graffato 531, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 557,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All.02\_Visura storica Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 528; All.06\_Elaborato planimetrico; All.07\_Estratto di mappa Fg. 1116 Mapp. 1674)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>29/07/1988</b> al <b>16/11/1998</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1116, Part. 465-1674, Sub. 5-2, Zc. 6
Dal <b>16/11/1998</b> al <b>06/06/2001</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 504-505-506 Categoria F3
Dal <b>06/06/2001</b> al <b>04/06/2002</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 504-505-506, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 10.184,53
Dal <b>04/06/2002</b> al <b>21/11/2013</b>	**Omissis** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 516-517, Zc. 6 Categoria D2
Dal <b>21/11/2013</b> al <b>28/07/2014</b>	**Omissis** Proprietà' 1/1 fino al 28/06/2016	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 516-517 Categoria D2
Dal <b>28/07/2014</b> al <b>28/07/2016</b>	**Omissis**, Proprietà' 1/1 fino al 28/07/2016	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 516-517 Categoria F3
Dal <b>28/07/2016</b> al <b>20/04/2023</b>	**Omissis**, Proprietà 1/2; **Omissis**, Proprietà' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 537, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 43,02 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All.03\_Visura storica Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 537; All.06\_Elaborato planimetrico; All.07\_Estratto di mappa Fg. 1116 Mapp. 1674)

## DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	1674	528	6	A2	5	4 vani	76 mq	557,77 €	T	531

#### ***Corrispondenza catastale***

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

Esiste corrispondenza tra quanto rilevato in sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale (All.02\_Visura storica Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 528; All.04\_Planimetria Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 528, All.06\_Elaborato planimetrico; All.07\_Estratto di mappa Fg. 1116 Mapp. 1674)

Si rileva che nel pignoramento l'appartamento ed il posto auto staggiti sono indicati alla Via Vincenzo Davico n. 5 mentre nella certificazione notarile sono indicati alla Via Vincenzo Davico SNC. Vi è tuttavia corrispondenza per i dati catastali tra pignoramento e certificazione notarile. In sede di accessi il civico è il numero 8

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	1674	537	6	C6	9	17 mq	17 mq	43,02 €	T	

#### ***Corrispondenza catastale***

Esiste corrispondenza tra quanto rilevato in sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale (All.03\_Visura storica Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 537; All.05\_Planimetria Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 537, All.06\_Elaborato planimetrico; All.07\_Estratto di mappa Fg. 1116 Mapp. 1674)

Si rileva che nel pignoramento l'appartamento ed il posto auto staggiti sono indicati alla Via Vincenzo Davico n. 5 mentre nella certificazione notarile sono indicati alla Via Vincenzo Davico SNC. Vi è tuttavia corrispondenza per i dati catastali tra pignoramento e certificazione notarile. In sede di accessi il civico è il numero 8

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato in data 29/06/2023, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione (All.01\_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato in data 29/06/2023, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione (All.01\_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

L'appartamento è situato al piano terreno di una palazzina di complessivi due piani fuori terra: la struttura del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento e fondazioni su plinti in c.a. collegati da cordoli in cemento armato. La copertura dell'edificio è piana e le facciate sono intonacate con inserti e zoccolature in grès; per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti pavimentazioni in grès e rivestimento ceramico per bagno e angolo cottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in pvc con vetrocamera, con inferriate di sicurezza all'esterno. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio; è presente impianto di condizionamento con split interni e unità esterna posta sul retro del fabbricato. Gli impianti sono tutti sottotraccia.

Nella zona antistante l'ingresso dell'appartamento è presente un giardino piantumato con percorsi pavimentati in grès e pietra, ed è presente una zona barbecue; sul retro dell'appartamento è presente una terrazza pavimentata. (All.01\_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

Nella zona antistante l'ingresso dell'appartamento è presente un giardino piantumato con percorsi pavimentati in grès e pietra, il posto auto è localizzato nella parte immediatamente a ridosso del cancello carraio, il fondo è erboso e sono presenti blocchi in materiale lapideo per il transito delle auto. (All.01\_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da **\*\*Omissis\*\***, dichiaratosi familiare (figlio dell'esecutata e fratellastro dell'esecutato) in virtù di comodato d'uso verbale.

L'occupante non risulta iscritto all'anagrafe di Roma ed alla ANPR Nazionale.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da **\*\*Omissis\*\***, dichiaratosi familiare (figlio dell'esecutata e fratellastro dell'esecutato) in virtù di comodato d'uso verbale.

L'occupante non risulta iscritto all'anagrafe di Roma ed alla ANPR Nazionale.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/04/1973</b> al <b>21/11/2013</b>	<b>**Omissis**</b> Proprietà 1/1	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cesare Marini	10/04/1973	34259	
Dal <b>21/11/2013</b> al <b>28/07/2016</b>	<b>**Omissis**</b> Proprietà 1/1	<b>Decreto di trasferimento Tribunale di Roma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/11/2013	290	
Dal <b>28/07/2016</b> al <b>11/12/2023</b>	<b>**Omissis**</b> Proprietà 1/2 <b>**Omissis**</b> Proprietà 1/2	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi D'alessandro	28/07/2016	29929	22010

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.

L'atto di provenienza è stato reperito ed è allegato alla presente perizia (All.08\_Atto di provenienza notaio D'Alessandro 28-07-2016)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/04/1973</b> al <b>21/11/2013</b>	<b>**Omissis**</b> Proprietà 1/1	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cesare Marini	10/04/1973	34259	
Dal <b>21/11/2013</b> al <b>28/07/2016</b>	<b>**Omissis**</b> Proprietà 1/1	<b>Decreto di trasferimento Tribunale di Roma</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/11/2013	290	
Dal <b>28/07/2016</b> al <b>11/12/2023</b>	<b>**Omissis**</b> Proprietà 1/2  <b>**Omissis**</b> Proprietà 1/2	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi D'alessandro	28/07/2016	29929	22010

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.

L'atto di provenienza è stato reperito ed è allegato alla presente perizia (All.08\_Atto di provenienza notaio D'Alessandro 28-07-2016)

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma il 01/08/2016  
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 91582  
Importo: € 434.082,04  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 15/07/2022  
Reg. gen. 67775 - Reg. part. 96414  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma il 01/08/2016  
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 91582  
Importo: € 434.082,04  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 15/07/2022  
Reg. gen. 67775 - Reg. part. 96414  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8,  
PIANO T**

---

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Per la porzione su cui insiste il fabbricato:
  - Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Rif. N.T.A: Art.83 e 85)
- Per la restante porzione della particella:

- Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Rif. N.T.A: Art.62);  
Strumento di Attuazione  
TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O  
MUNICIPIO: X  
DENOMINAZIONE: Piano Particolareggiato ZO 51 Infernetto Macchione, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 112 del 12/04/2006
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A:  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tav. B:  
Beni ricognitivi di Legge - m) protezione delle aree di interesse archeologico (Art. 42)  
Beni dichiarativi - c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Tav. C:  
Schema del Piano regionale dei Parchi Areali  
Beni del patrimonio storico e architettonico - Areali

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

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.

Dalla lettura dell'atto di provenienza è emerso che le unità immobiliari sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo.

In data 11 aprile 1986 è stata presentata domanda di condono n° 16798/86, Prot. n. 87/96789, (All.09\_Domanda di condono 16798 del 1986) per la sanatoria di circa 605 mq di superfici destinate ad *“attività sportive, culturali, sanitarie, opere religiose o a servizio del culto”*.

In data 31/03/1995 è stata presentata domanda di condono n.66374/95, per una superficie complessiva pari a 605 mq (All.10\_Domanda di condono 66374 del 1995): si richiedeva la sanatoria di una serie di modifiche, frazionamenti, cambi di destinazione d'uso ultimati entro il 15/03/1985 riferiti alla domanda di condono n° 16798/86.

E' stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 179860 del 18/06/1999 (All.11\_Concessione in sanatoria 179860 del 18-06-1999), con concessione di una superficie turistico ricettiva pari a mq 377,20.

In data 18/06/1999 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 179861 per la sanatoria di 58 mq commerciali, per i quali successivamente la proprietà ha chiesto la rettifica a turistico ricettivi, come

risulta dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Condono (All.12\_Concessione in sanatoria 179861 del 18-06-1999).

Sono state successivamente presentate due domande di condono: Prot. n. 0/567431 sot. 0 e 0/582612 sot. 0, per ampliamento di fabbricato a destinazione alberghiera (relative alle particelle 516 e 517/corte), entrambe oggetto di diniego da parte del Comune di Roma in data 25/11/2014. (All.09\_Domanda condono n.567431-2004 oggetto di diniego; All.10\_Domanda condono n.582612-2004 oggetto di diniego).

Per lavori di demolizione e cambio di destinazione d'uso è stata presentata presso il Comune di Roma una D.I.A. (c.d. Piano Casa) in data 20 novembre 2014 protocollo n. 143470 (All.11\_DIA Prot. 143470 del 20-11-2014 Piano Casa): a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Municipio X di Roma Capitale, è stato reperito unicamente il modulo D.I.A., gli allegati sono assenti dagli archivi, pertanto non è possibile conoscere lo stato dei luoghi preesistente e post operam oggetto degli interventi assentiti con D.I.A. All'interno del modulo, nella parte relativa alla descrizione degli interventi, si parla di "Cambio di destinazione d'uso ed ampliamento, per realizzazione di n. 10 unità abitative e n. 10 unità parcheggio.

Successivamente è stata presentata una ulteriore D.I.A. in variante presso il Comune di Roma in data 26 maggio 2016 protocollo n. 56928 (All.12\_DIA Prot. 56928 del 26-05-2016). A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Municipio X, è stata reperita documentazione integrativa alla precedente D.I.A. e costituita da relazione tecnica descrittiva, relazione per calcolo oneri concessori, elaborati grafici. I lavori sono stati ultimati in data 27 giugno 2016 come risulta dalla Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Roma in data 5 luglio 2016 protocollo n. 72226.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della presente perizia, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato del post operam della D.I.A. prot. 56928 del 26 maggio 2016 (All.16\_DIA Prot. 56928 del 26-05-2016)

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

### *Spese condominiali*

Da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, le spese annue da preventivo a carico dell'unità immobiliare ammontano ad euro 673,26; l'ammontare di spese ordinarie e straordinarie insolute in capo agli esecutati ammonta ad euro 6.665,73.

Il Condominio è intervenuto nella procedura esecutiva.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T

Appartamento situato al piano terra, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, cameretta, bagno. L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito da palazzina di n.2 piani fuori terra, e possiede un giardino piantumato a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato, un posto auto scoperto e una terrazza pavimentata sul retro. L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 528-531, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 203.075,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2022
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "INFERNETTO - CASTEL FUSANO" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.850,00 per le abitazioni di 1° fascia e di €/Mq 1.500,00, per le abitazioni di 2° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNNO WOLF FERRARI)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI)			
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	2.000	2.800
	CANONI (€/Mq/Mese)	8.5	12.30

- In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad *€/Mq 2.500,00*
- In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra *€/Mq 2.088,00* ed *€/Mq 3.100,00*.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 2.500,00**.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento situato al piano terra (Bene n°1), a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato.

L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 537, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 9.350,00** da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2022
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;

- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Anche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "INFERNETTO - CASTEL FUSANO" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.000,00 per box e posti auto.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNNO WOLF FERRARI)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNNO WOLF FERRARI)			
POSTI AUTO SCOPERTI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	450	650
	CANONI (€/Mq/Mese)	3	4.3

3. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 450,00 ed €/Mq 665,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T	81,23 mq	2.500,00 €/mq	€ 203.075,00	100,00%	€ 203.075,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T	17,00 mq	550,00 €/mq	€ 9.350,00	100,00%	€ 9.350,00
Valore di stima:					€ 212.425,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	10,00	%

**Valore finale di stima: € 190.000,00 (arrotondato)**

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 28/03/2024

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



ARCHITETTO  
ROSELLA  
FALCONE  
N° 19903  
SEZ. "A"  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
INGEGNERI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA

## **ELENCO ALLEGATI:**

- All.01\_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023
- All.02\_Visura storica Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 528
- All.03\_Visura storica Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 537
- All.04\_Planimetria Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 528
- All.05\_Planimetria Fg. 1116 Mapp. 1674 Sub. 537
- All.06\_Elaborato planimetrico
- All.07\_Estratto di mappa Fg. 1116 Mapp. 1674
- All.08\_Atto di provenienza notaio D'Alessandro 28-07-2016
- All.09\_Domanda di condono 16798 del 1986
- All.10\_Domanda di condono 66374 del 1995
- All.11\_Concessione in sanatoria 179860 del 18-06-1999
- All.12\_Concessione in sanatoria 179861 del 18-06-1999
- All.13\_Domanda condono n.567431-2004 oggetto di diniego
- All.14\_Domanda condono n.582612-2004 oggetto di diniego
- All.15\_DIA Prot. 143470 del 20-11-2014 Piano Casa
- All.16\_DIA Prot. 56928 del 26-05-2016
- All.17\_Rilievo e determinazione superfici delle unità immobiliari

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T  
Appartamento situato al piano terra, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, cameretta, bagno. L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito da palazzina di n.2 piani fuori terra, e possiede un giardino piantumato a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato, un posto auto scoperto e una terrazza pavimentata sul retro. L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 528, graffato 531, Zc. 6, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T  
Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento situato al piano terra (Bene n°1), a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato.  
L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 537, Zc. 6, Categoria C6

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

#### Destinazione urbanistica:

- Per la porzione su cui insiste il fabbricato:
  - Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Rif. N.T.A: Art.83 e 85)
- Per la restante porzione della particella:
  - Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Rif. N.T.A: Art.62);  
Strumento di Attuazione  
TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O  
MUNICIPIO: X  
DENOMINAZIONE: Piano Particolareggiato ZO 51 Infernetto Macchione, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 112 del 12/04/2006
  - Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
  - Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A:
  - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tav. B:
  - Beni ricognitivi di Legge - m) protezione delle aree di interesse archeologico (Art. 42)
  - Beni dichiarativi - c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Tav. C:
  - Schema del Piano regionale dei Parchi Areali
  - Beni del patrimonio storico e architettonico - Areali

**Prezzo base d'asta: € 190.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 680/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 528, graffato 531, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	81,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato in data 29/06/2023, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023)		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato al piano terra, costituito da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, cameretta, bagno. L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito da palazzina di n.2 piani fuori terra, e possiede un giardino piantumato a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato, un posto auto scoperto e una terrazza pavimentata sul retro. L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo. L'immobile risulta occupato da <b>**OMISSIS**</b> , dichiaratosi familiare (figlio dell'esecutata e fratellastro dell'esecutato) in virtù di comodato d'uso verbale. L'occupante non risulta iscritto all'anagrafe di Roma ed alla ANPR Nazionale.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vincenzo Davico, 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 1674, Sub. 537, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato in data 29/06/2023, l'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 29-06-2023)
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento situato al piano terra (Bene n°1), a cui si accede dall'ingresso sul fronte del fabbricato. L'immobile è situato in zona Infernetto, nel Comune di Roma, all'interno del Municipio X. Il quartiere si estende a lato della Via Cristoforo Colombo, direttrice che collega Roma a Ostia, ed ha una vocazione prettamente residenziale, con scuole, edifici religiosi, servizi di vicinato e aree verdi: in particolare a poca distanza si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo. L'immobile risulta occupato da <b>**OMISSIS**</b> , dichiaratosi familiare (figlio dell'esecutata e fratellastro dell'esecutato) in virtù di comodato d'uso verbale. L'occupante non risulta iscritto all'anagrafe di Roma ed alla ANPR Nazionale.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma il 01/08/2016  
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 91582  
Importo: € 434.082,04  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 15/07/2022  
Reg. gen. 67775 - Reg. part. 96414  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO DAVICO, 8, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma il 01/08/2016  
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 91582  
Importo: € 434.082,04  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 15/07/2022  
Reg. gen. 67775 - Reg. part. 96414  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***, **\*\*OMISSIS\*\***