

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 987/2022 del R.G.E.

promossa da

**SIENA NPL 2018 srl**

Codice fiscale: 14535321005

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	9



<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	12
Normativa urbanistica.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 987/2022 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T.....	23



## INCARICO

---

In data 15/05/2023, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, Fax 06 960 458 95, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Agugliano 81, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

---

Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano 81 e precisamente:

appartamento sviluppatosi su due livelli, terra e primo, collegati tra loro da una scala interna, distinto con il numero interno due, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e due corti esclusive al piano terra, collegato con scala interna al piano primo destinato a locale stenditoio, lavatoio e terrazza a livello ma trasformato senza titolo ad abitazione composta da due locali, bagno, terrazza a livello, piccolo ripostiglio sottotetto, confinante nel suo insieme con appartamenti interni uno e tre, passaggio pedonale comune (identificato al Foglio 672, part. 3071, sub 1), salvo altri;

Quanto in oggetto è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 672, particella 3071, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, vani 4, superficie catastale mq. 77, r.c. Euro 557,77;

La zona è periferica, esterna al GRA di Roma, ubicata tra il tratto autostradale della E80 e della A1. La zona è dotata dei servizi essenziali e dei mezzi pubblici di superficie (bus). la possibilità di parcheggio in aree pubbliche su strada è limitata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

---

Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano snc e precisamente:

area urbana esterna pertinenziale all'appartamento (Bene n.1) confinante con aree urbane identificate al Foglio 672 part. 3071, subalterni 5 e 7, Via Agugliano, salvo altri.

Quanto in oggetto è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 672, particella 3071, subalterno 6, cat. F1 consistenza mq. 38, via Agugliano SNC Piano T

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

---

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

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, 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 AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

---

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

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

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: L'immobile viene posto in

vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2) • (Proprietà 1/2)





Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

L'immobile è confinante con appartamenti interni uno e tre, passaggio pedonale comune (identificato al Foglio 672, part. 3071, sub 1), salvo altri;

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

L'immobile è confinante con aree urbane identificate al Foglio 672 part. 3071, subalterni 5 e 7, Via Agugliano, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	55,50 mq	1	55,50 mq	2,70 m	T
Cortile (2 corti esclusive)	51,00 mq	53,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	T
Lavatoio	17,50 mq	21,50 mq	0,33	7,10 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	5,20 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	1
Stenditoio	7,14 mq	8,75 mq	0,30	2,63 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Le superfici da rilievo sono difformi rispetto a quelle del progetto di variante che definisce la regolarità edilizia e anche rispetto alla planimetria catastale dell'immobile. Le differenze sono riscontrabili sia internamente, che esternamente (spazi esterni) e anche per sagoma e volumetria.

Le destinazioni d'uso indicate in tabella superfici sono quelle assentite dal titolo e non quelle dell'utilizzo attuale (avvenuta con cambio di destinazione senza titolo e chiusura dello stenditoio). Al piano terra le superfici residenziali reali realizzate sono di poco inferiori a quelle assentite, anche se realizzate con sagoma e volumetria difformi dal titolo edilizio e vengono quindi conteggiate come da rilievo. Sempre al piano primo, la porzione d'immobile indicata sul titolo come stenditoio (superficie stamponata e non coperta) viene calcolata come da titolo edilizio anche se attualmente tamponata e coperta e destinata ad abitazione.

Le superfici assentite da progetto (variante DIA) sono le seguenti:

PT: residenziale: mq 49,7 utile/ mq 57,80 lorda + corte esterna retro: mq 28 utile/ mq 30 lorda + corte anteriore : mq 18,50 utile/mq 20 lorda

P1: lavatoio: mq 17,50 utile/ mq 21,50 lorda + stenditoio : mq 7,14 utile/ mq 8,75 lorda + terrazza: mq 5,50 utile/mq 7,00 lorda.



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	28,80 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle da rilievo e non di progetto (maggiori).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>08/05/2001</b> al <b>04/02/2004</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 672, Part. 625 Qualità Seminativo Cl.1 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 4,65
Dal <b>04/02/2004</b> al <b>19/04/2004</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal <b>19/04/2004</b> al <b>09/11/2015</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>09/11/2016</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal <b>09/11/2016</b> al <b>27/02/2024</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 08/05/2001 al 04/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 672, Part. 625 Qualità Seminativo Cl.1 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 4,65
Dal 04/02/2004 al 19/04/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 19/04/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2016		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 09/11/2016 al 27/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	3071	3	6	A2	5	4 vani	104 mq	557,77 €	T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità planimetriche e toponomastiche, che andranno regolarizzate a seguito di pratica edilizia. Vedere quanto indicato nel paragrafo "regolarità edilizia"





**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	3071	6		F1		38 mq			T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste una planimetria catastale, l'immobile è indicato unicamente nell'elaborato planimetrico.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

Lo stato conservativo è mediocre. La caldaia è attualmente inutilizzabile - non funzionante - e distaccata dall'impianto.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

Lo stato conservativo è buono.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

Il vialetto d'ingresso da via Agugliano, come indicato in elaborato planimetrico, non si ha evidenza della esistenza di un condominio.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

Nessuna

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

Edificio realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, pareti esterne in laterizio intonacate e tinteggiate. Copertura a tetto e coppi in laterizio. Rivestimenti interni in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane metalliche e/o grate metalliche. Termoautonomo a gas (la caldaia è attualmente inutilizzabile - non funzionante - e distaccata dall'impianto).

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

L'area è recintata con cancello metallico scorrevole

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

L'immobile è nella disponibilità di uno dei debitori esegutati.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

L'immobile è nella disponibilità di uno dei debitori esegutati.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 08/05/2001 al 19/04/2004		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo GADDI di Roma	08/05/2001	1440	906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	17/05/2001	6942	1/T
Dal 19/04/2004 al 27/02/2024		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Luigi D'ALESSANDRO di Roma	19/04/2004	15272	8687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma III	20/04/2004	7687	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2001 al 19/04/2004		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo GADDI di Roma	08/05/2001	1440	906
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	17/05/2001	6942	1/T
Dal 19/04/2004 al 27/02/2024		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Luigi D'ALESSANDRO di Roma	19/04/2004	15272	8687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma III	20/04/2004	7687	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo  
Iscritto a Roma il 19/04/2004  
Reg. gen. 9528 - Reg. part. 39435  
Quota: 1/1



Importo: € 290.000,00  
A favore di Banca Toscana SpA  
Contro  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: notaio Luigi D'Alessandro di Roma  
Data: 19/04/2004  
N° repertorio: 15273  
N° raccolta: 8688

#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 27/09/2022  
Reg. gen. 87304 - Reg. part. 123858  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018 srl  
Contro

E' presente Atto d'Obbligo Edilizio del 06/08/2002 rep. 3136/2120 notaio Carlo Gaddi di Roma, trascritto il 07/08/2002 nn. 92855/61757 a favore del comune di Roma

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo  
Iscritto a Roma il 19/04/2004  
Reg. gen. 9528 - Reg. part. 39435  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di Banca Toscana SpA  
Contro  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: notaio Luigi D'Alessandro di Roma  
Data: 19/04/2004  
N° repertorio: 15273  
N° raccolta: 8688

#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 27/09/2022  
Reg. gen. 87304 - Reg. part. 123858  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018 srl  
Contro

E' presente Atto d'Obbligo Edilizio del 06/08/2002 rep. 3136/2120 notaio Carlo Gaddi di Roma, trascritto il 07/08/2002 nn. 92855/61757 a favore del comune di Roma



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

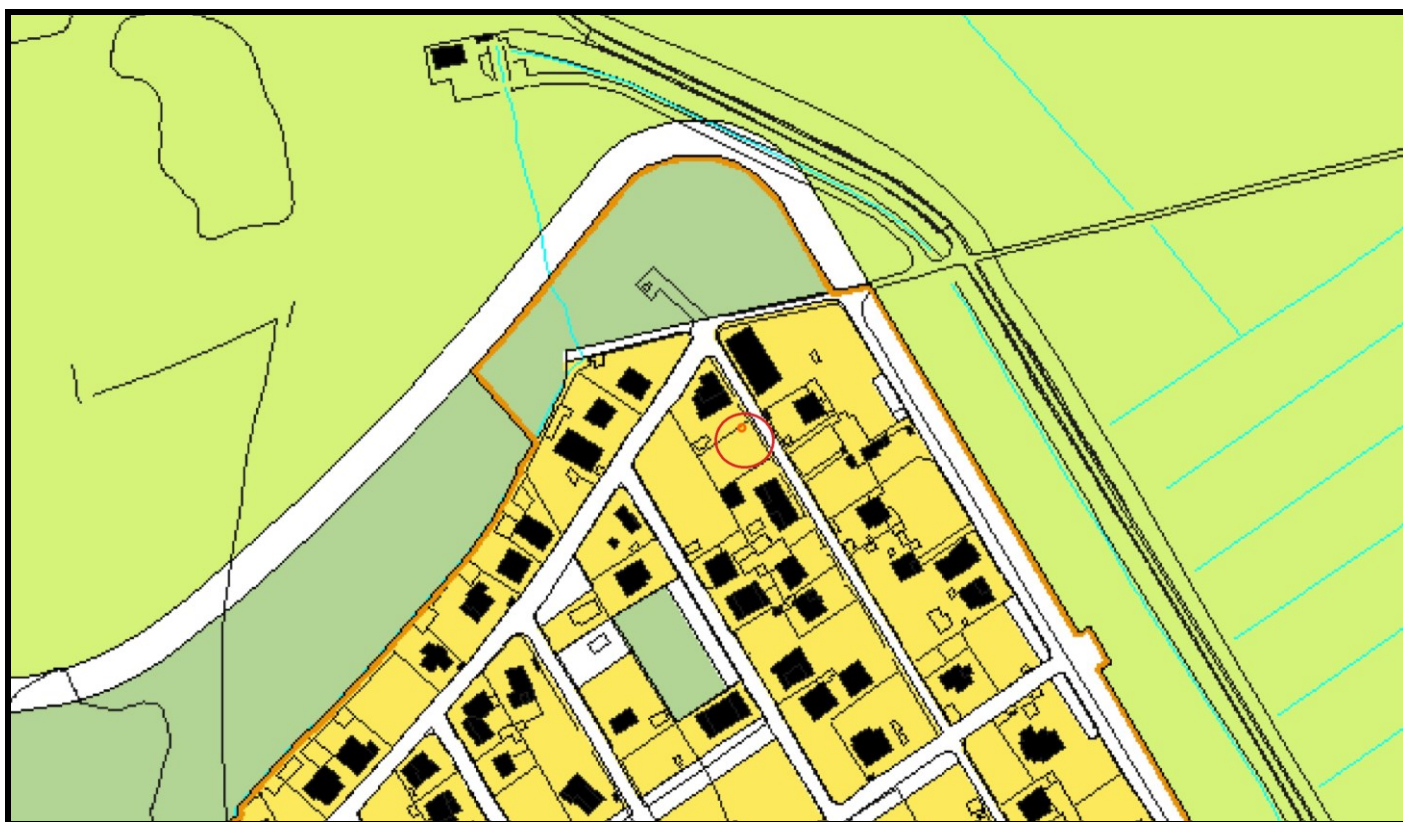
In base al PRG vigente, l'immobile ricade in Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, art.62 delle NTA.

PRG carta della qualità : no

PRG rete ecologica: no

PTPR Tav. A: paesaggio degli insediamenti urbani - sistema del paesaggio naturale, coste marine, lacuali, corsi d'acqua.

PTPR Tav. B: aree urbanizzate del PTPR - ricognizione di aree tutelate per Legge, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36 NTA



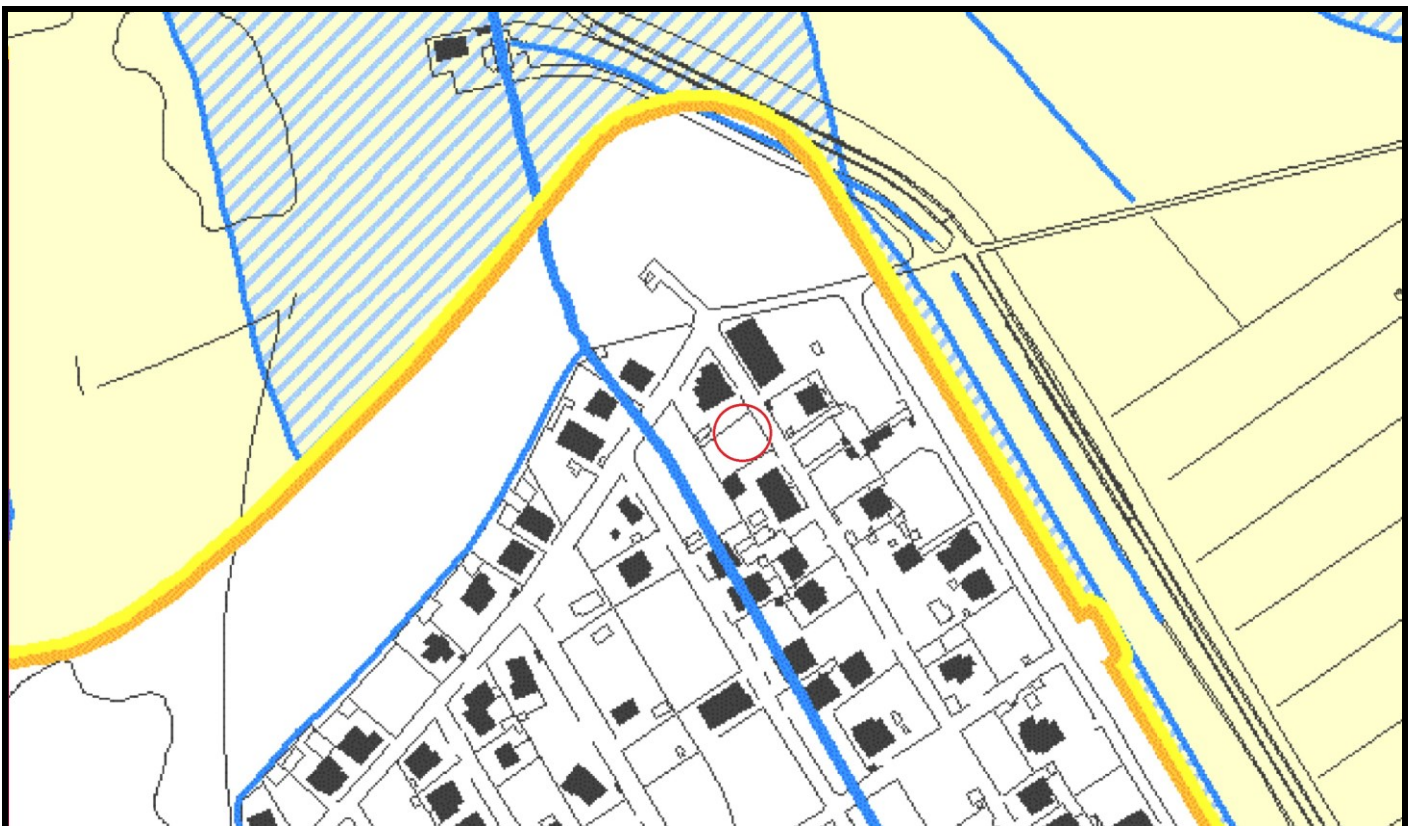
*PRG - stralcio*







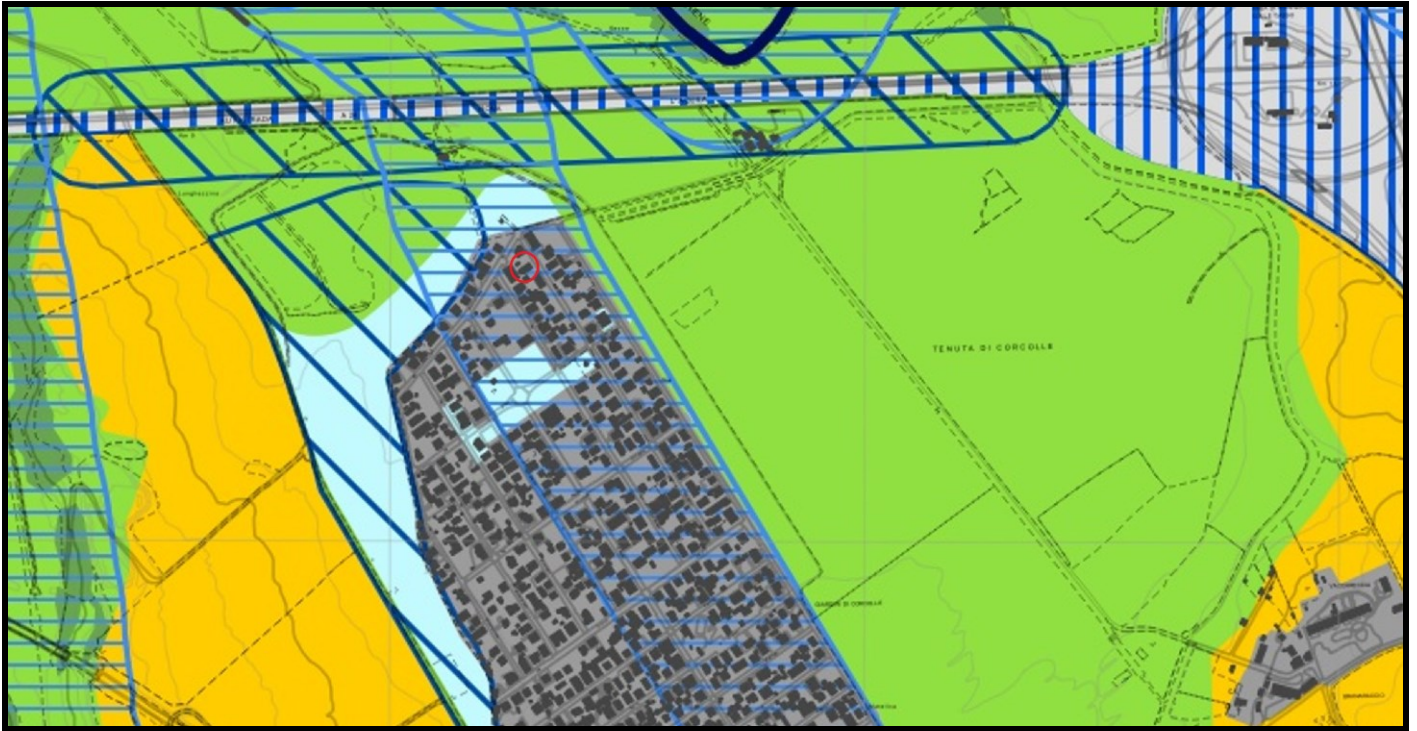
PRG – carta della qualità - stralcio



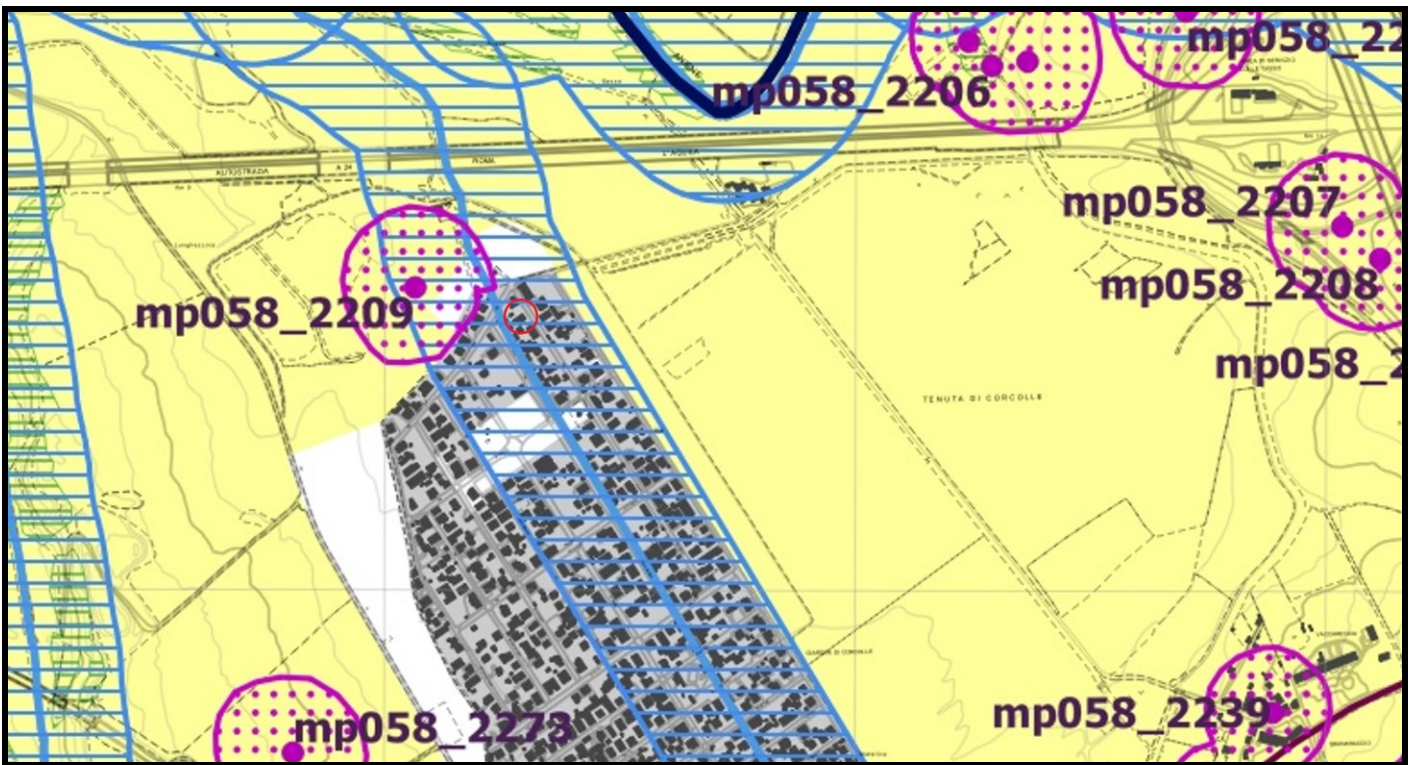
PRG – rete ecologica - stralcio







PTPR - Tav A - stralcio



PTPR - Tav B - stralcio



## **NTA del PRG:**

### **Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

vedere Bene n.1





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

---

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

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 1290/C (protocollo n. 80816 dell'anno 2001) rilasciata dal Comune di Roma in data 6 novembre 2002 e successiva variante DIA ai sensi del punto 7, comma 60, art. 2, della Legge 662/96, registrata dal Municipio VIII (ora Municipio VI) del Comune di Roma con il protocollo n. 37551/2003. Il fine lavori è stato depositato in data 12/2/2004 prot. 9366 ex Municipio VIII (rettifica al fine lavori prot. 8631 del 10/2/2004).

Nonostante l'accesso agli atti effettuato presso il VI Municipio, non è stata reperita la DIA presentata per la variante, ai sensi del punto 7, comma 60, art. 2, della Legge 662/96, protocollo n. 37551/2003. Infatti il municipio pur riconoscendo che è stata presentata non trova il fascicolo (vedere risposta allegata).

La DIA è stata reperita all'interno del fascicolo presentato al Genio Civile e altra documentazione varia reperita presso la ex Direzione dei Lavori. Da ricerche effettuate non sono state presentate richieste di condono edilizio.

Come indicato sopra, il progetto di cui la concessione edilizia n. 1290/C, è stato successivamente superato dalla variante DIA prot. n. 37551/2003 e anche che l'immobile è attualmente difforme da tale titolo edilizio nonché dalla planimetria catastale.

L'immobile, anche in base alla variante citata, è privo del piano seminterrato previsto inizialmente dalla concessione edilizia. Al piano primo, da progetto di variante, troviamo un lavatoio / stenditoio (sul catastale soffitta) trasformato senza titolo ad uso abitativo, con due camere da letto, un bagno una piccola terrazza a livello e un piccolo vano sottotetto (H max 1,50 m). La porzione d'immobile indicata sul titolo come stenditoio (superficie stamponata e non coperta) è stata abusivamente trasformata in un volume destinato ad abitazione tramite la realizzazione di una porzione di tetto e di una tamponatura non prevista da progetto.

Al piano terra le superfici residenziali reali realizzate sono di poco inferiori a quelle assentite (DIA), e realizzate con sagoma e volumetria difformi dal titolo edilizio e vengono quindi conteggiate come da rilievo.

Le superfici da rilievo sono quindi difformi rispetto a quelle del progetto di variante che definisce la regolarità edilizia e anche rispetto alla planimetria catastale dell'immobile.

Le differenze son riscontrabili sia internamente, che esternamente (spazi esterni) e anche per sagoma e volumetria.

Le destinazioni d'uso indicate in tabella superfici sono quelle assentite dal titolo e non quelle dell'utilizzo attuale (avvenuta con cambio di destinazione senza titolo e chiusura dello stenditoio al piano primo). Inoltre, possiamo fare le seguenti considerazioni:

Non è possibile rientrare nella fattispecie della applicazione dell'art. 40 della L. 47/85 (riapertura dei termini di condono) poichè mancano i requisiti temporali sia nella realizzazione dell'abuso, sia nelle ragioni del credito.

Allo stato attuale delle cose per sanare le irregolarità si potrebbe richiedere un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell' art. 36 DPR 380/01 (ma non per il cambio d'uso della parte superiore o per la tamponatura e chiusura a tetto dello stenditoio) solo per legittimare la differente sagoma e altre irregolarità minori, anche interne e/o di prospetto. Questa pratica va presentata entro 120 giorni dalla aggiudicazione dell'immobile. Restano da considerare però la difformità dal punto di vista strutturale, non sanabili e quindi lo stenditoio va privato della copertura e tamponatura (oltre al ripristino della destinazione d'uso). Se ci fossero problemi dal punto di vista strutturale nella presentazione della pratica di sanatoria l'unica altra via, oltre la messa in pristino allo stato assentito (DIA protocollo n. 37551/2003), sarebbe la cd fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell' art. 34 del DPR 380/01.



## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

---

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

Vedere Bene n.1 per i titoli.

L'area che da progetto è indicata come posto auto ma catastalmente è definita area urbana, è attualmente di superficie inferiore a quella indicata nel progetto approvato (variante DIA).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non è necessario.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno notizie di costituzione di condominio. Sono presenti, secondo l'elenco immobili catastale, parti comuni quali in vialetto d'ingresso su via Agugliano (sub. 1) .

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno notizie di costituzione di condominio.

## **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 Agugliano 81, interno 2, piano T-1**

Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano 81 e precisamente:

appartamento sviluppantesi su due livelli, terra e primo, collegati tra loro da una scala interna, distinto con il numero interno due, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e due corti esclusive al piano terra, collegato con scala interna al piano primo destinato a locale stenditoio, lavatoio e terrazza a livello ma trasformato senza titolo ad abitazione composta da due locali, bagno, terrazza a livello, piccolo ripostiglio sottotetto, confinante nel suo insieme con appartamenti interni uno e tre, passaggio pedonale comune (identificato al Foglio 672, part. 3071, sub 1), salvo altri;

La zona è periferica, esterna al GRA di Roma, ubicata tra il tratto autostradale della E80 e della A1. La zona è dotata dei servizi essenziali e dei mezzi pubblici di superficie (bus). la possibilità di parcheggio in aree pubbliche su strada è limitata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 119.000,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel



confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agazia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, i prezzi oscillano da un minimo di € 1100,00 ad un massimo di € 1.800,00 al mq per immobili simili (relativamente al taglio).

Abbiamo invece dei valori che vanno da € 1.100,00 ad un massimo di €1.600,00 al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in fascia/zona: suburbana/Corcolle - San Vittorino (via Sant'Elpidio al Mare), codice zona: E166, microzona: 200, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: residenziale, mentre il valore è € 1.050,00 a € 1.300,00 al mq secondo Tecnoborsa II° semestre 2022, zona Z11 S. Vittorino (Municipio VI - ex Municipio VIII)

Nel caso specifico la valutazione risente negativamente per lo stato di manutenzione interno.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono ancora elevati e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;

2. i tassi di inflazione consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 1.550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

## **Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T**

Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano snc e precisamente:

area urbana esterna pertinenziale all'appartamento (Bene n.1) confinante con aree urbane identificate al Foglio 672 part. 3071, subalterni 5 e 7, Via Agugliano, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3071, Sub. 6, Categoria F1

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

Valore di INIZIALE stima del bene: € 18.000,00

Vedere Bene n. 1. Il valore dell'immobile è proporzionale a quello del Bene n.1

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1	76,53 mq	1.550,00 €/mq	€ 118.621,50	100,00%	€ 119.000,00
<b>Bene N° 2 - Area</b> urbana Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T	11,60 mq	1.550,00 €/mq	€ 17.980,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 137.000,00

Valore INIZIALE di stima: € 137.000,00 in ct



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, ripristini dello stato legittimo dei luoghi	22000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

**Valore finale di stima: € 98.000,00 in ct**

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 07/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bagnara Gian Luca





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1

Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano 81 e precisamente:

appartamento sviluppatosi su due livelli, terra e primo, collegati tra loro da una scala interna, distinto con il numero interno due, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e due corti esclusive al piano terra, collegato con scala interna al piano primo destinato a locale stenditoio, lavatoio e terrazza a livello ma trasformato senza titolo ad abitazione composta da due locali, bagno, terrazza a livello, piccolo ripostiglio sottotetto, confinante nel suo insieme con appartamenti interni uno e tre, passaggio pedonale comune (identificato al Foglio 672, part. 3071, sub 1), salvo altri;

La zona è periferica, esterna al GRA di Roma, ubicata tra il tratto autostradale della E80 e della A1. La zona è dotata dei servizi essenziali e dei mezzi pubblici di superficie (bus). la possibilità di parcheggio in aree pubbliche su strada è limitata. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente, l'immobile ricade in Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, art.62 delle NTA. PRG carta della qualità : no PRG rete ecologica: no PTPR Tav. A: paesaggio degli insediamenti urbani - sistema del paesaggio naturale, coste marine, lacuali, corsi d'acqua. PTPR Tav. B: aree urbanizzate del PTPR - ricognizione di aree tutelate per Legge, protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36 NTA di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T

Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano snc e precisamente:

area urbana esterna pertinenziale all'appartamento (Bene n.1) confinante con aree urbane identificate al Foglio 672 part. 3071, subalterni 5 e 7, Via Agugliano, salvo altri.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 672, Part. 3071, Sub. 6, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: vedere Bene n.1

**Prezzo base d'asta: € 98.000,00 in ct**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 987/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Agugliano 81, interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3071, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano 81 e precisamente: appartamento sviluppatosi su due livelli, terra e primo, collegati tra loro da una scala interna, distinto con il numero interno due, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e due corti esclusive al piano terra, collegato con scala interna al piano primo destinato a locale stenditoio, lavatoio e terrazza a livello ma trasformato senza titolo ad abitazione composta da due locali, bagno, terrazza a livello, piccolo ripostiglio sottotetto, confinante nel suo insieme con appartamenti interni uno e tre, passaggio pedonale comune (identificato al Foglio 672, part. 3071, sub 1), salvo altri; Quanto in oggetto è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 672, particella 3071, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, vani 4, superficie catastale mq. 77, r.c. Euro 557,77; La zona è periferica, esterna al GRA di Roma, ubicata tra il tratto autostradale della E80 e della A1. Zona dotata dei servizi essenziali e dei mezzi pubblici di superficie (bus) con possibilità di parcheggio in aree pubbliche su strada è limitata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità di uno dei debitori eseguiti.		
<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Agugliano snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3071, Sub. 6, Categoria F1	<b>Superficie</b>	11,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono		
<b>Descrizione:</b>	Diritto di piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, località Giardini di Corcolle, Via Agugliano snc e precisamente: area urbana esterna pertinenziale all'appartamento (Bene n.1) confinante con aree urbane identificate al Foglio 672 part. 3071, subalterni 5 e 7, Via Agugliano, salvo altri. Quanto in oggetto è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 672, particella 3071, subalterno 6, cat. F1 consistenza mq. 38, via Agugliano SNC, Piano T		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità di uno dei debitori eseguiti.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO 81, INTERNO 2, PIANO T-1**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo  
Iscritto a Roma il 19/04/2004  
Reg. gen. 9528 - Reg. part. 39435  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di Banca Toscana SpA  
Contro Capitale: € 145.000,00  
Rogante: notaio Luigi D'Alessandro di Roma  
Data: 19/04/2004  
N° repertorio: 15273  
N° raccolta: 8688

### *Trascrizioni*

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 27/09/2022  
Reg. gen. 87304 - Reg. part. 123858  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018 srl

Contro

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGUGLIANO SNC, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo  
Iscritto a Roma il 19/04/2004  
Reg. gen. 9528 - Reg. part. 39435  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di Banca Toscana SpA  
Contro Capitale: € 145.000,00  
Rogante: notaio Luigi D'Alessandro di Roma  
Data: 19/04/2004  
N° repertorio: 15273  
N° raccolta: 8688



## Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 27/09/2022  
Reg. gen. 87304 - Reg. part. 123858  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018 srl

Contro



## ALLEGATI

---

-  01\_visura catastale sub 3
-  02\_planimetria catastale sub 3
-  03\_visura catastale sub 6
-  04\_estratto di mappa catastale
-  05\_elaborato planimetrico catastale del 2004
-  06\_elenco immobili catastale del 2004
-  07\_elaborato planimetrico catastale del 2015
-  08\_elenco immobili catastale del 2015
-  09\_atto compravendita del 2001 rep. 1440
-  10\_atto compravendita del 2004 rep. 15272
-  11\_concessione edilizia n. 1290\_C del 2001 -
-  11\_concessione edilizia n. 1290\_C del 2001
-  12\_fascicolo progetto di concessione
-  13\_atto d'obbligo
-  14\_progetto di concessione - stralcio
-  15\_accesso atti municipio VI
-  16\_documentazione DIA - parziale
-  17\_progetto variante DIA
-  18\_relazione e collaudo strutture genio civile
-  19\_schema di rilievo grafico
-  20\_rilievo fotografico
-  21\_visure di conservatoria elenco

