
TRIBUNALE DI ROMA

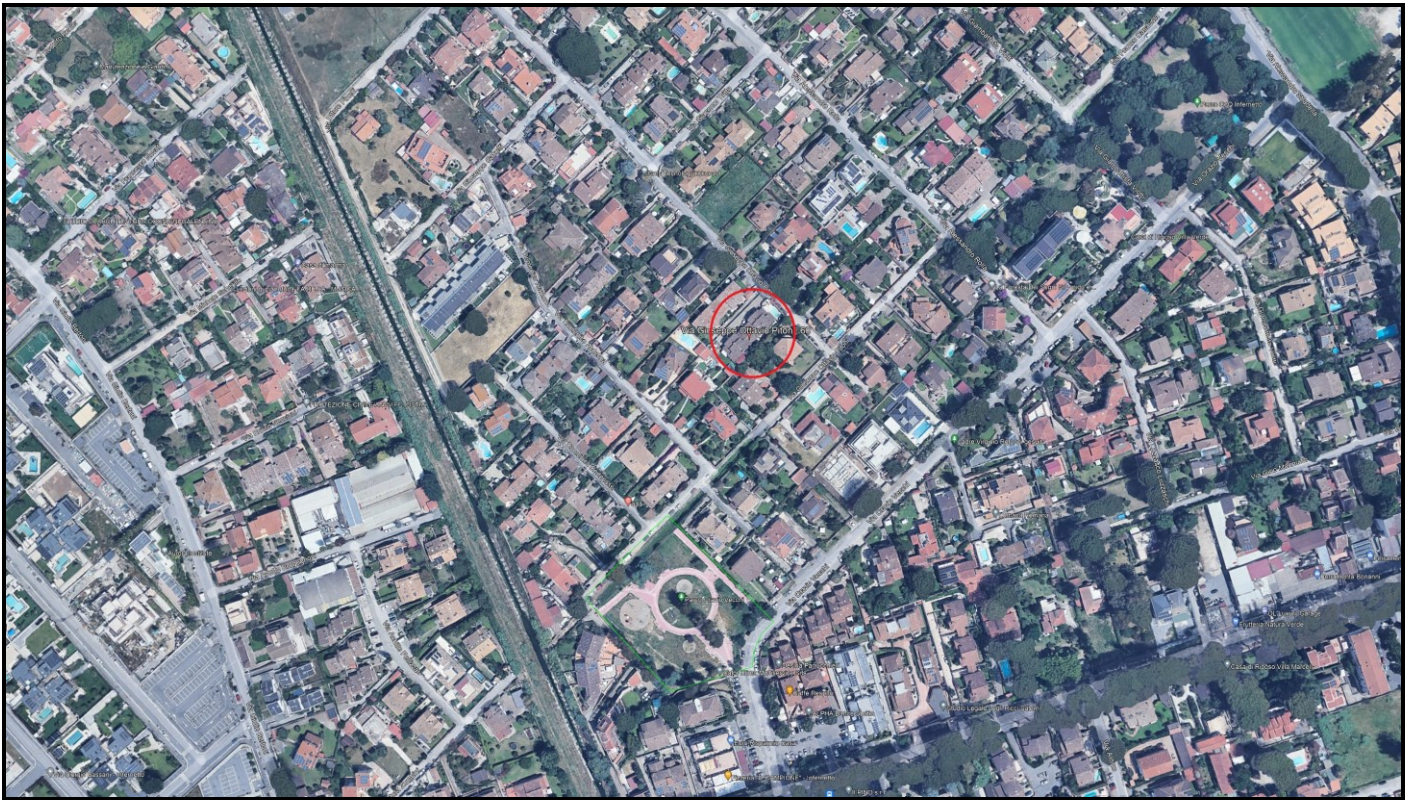
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1021/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	7
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	23
Titolarità.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	23



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	23
Confini	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	24
Consistenza	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	25
Dati Catastali.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	26
Precisazioni	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	29



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	34
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1021/2022 del R.G.E.	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	42
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	44
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	45
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T.....	46



INCARICO

In data 05/03/2023, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2023 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 Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da portico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 504, 6, 4 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 3 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 3, 503, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili.

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 501, 5, 1 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 2 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 2, 502, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, 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 GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 504, 6, 4 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 3, 503, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,80 mq	1	35,80 mq	2,50 m	T
portico	13,00 mq	13,70 mq	0,40	5,48 mq	2,40 m	T
Soffitta	18,50 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	0,00 m	1
Cortile	13,00 mq	13,00 mq	0,18	2,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate non sono quelle reali ma quelle assentite dal titolo edilizio in quanto le difformità non possono essere "sanate". Si vedrà in seguito il calcolo per i costi di messa in pristino.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	13,00 mq	13,00 mq	0,18	2,34 mq	0,00 m	T
Posto auto coperto	10,50 mq	11,60 mq	0,50	5,80 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate non sono quelle reali ma quelle assentite dal titolo edilizio in quanto le difformità non possono essere "sanate". Si vedrà in seguito il calcolo per i costi di messa in pristino.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2010 al 26/01/2011	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3 Categoria F3 Piano T-1
Dal 26/01/2011 al 26/01/2012	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 26/01/2012 al 09/11/2015	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/03/2024	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 619,75 Piano T-1

L'area sulla quale sono stati realizzati gli immobili ora distinti al NCEU sono stati realizzati sul terreno distinto nel CT al Fg 1116 part. 2951 (ex part. 270), ente urbano sup. Ha 0.10.30.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2010 al 26/01/2011	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 504 Categoria C6 Piano T
Dal 26/01/2011 al 26/01/2012	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 504 Categoria C6 Cl.13, Cons. 12 MQ Rendita € 56,40 Piano T
Dal 26/01/2012 al 09/11/2015	nato a il Proprieta'	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 504, Zc. 6



	1/1	Categoria C6 Cl.13, Cons. 12 mq Rendita € 56,40 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/03/2024	nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano T

L'area sulla quale sono stati realizzati gli immobili ora distinti al NCEU sono stati realizzati sul terreno distinto nel CT al Fg 1116 part. 2951 (ex part. 270), ente urbano sup. Ha 0.10.30.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, 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	
	1116	2951	3	6	A7	6	3 vani	50 mq	619,75 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda le pratiche catastali vedere la sezione regolarità edilizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1116	2951	504	6	C6	13	12 mq	13 mq	56,4 €	T		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Vedere il capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

E' presente atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Roma, con atto a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma del 21 luglio 2008, rep.20590/15662, trascritto a Roma 1 in data 28 luglio 2008 al numero 54216 di formalità, da non ritenersi pregiudizievole in quanto finalizzato al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

E' presente atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Roma, con atto a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma del 21 luglio 2008, rep.20590/15662, trascritto a Roma 1 in data 28 luglio 2008 al numero 54216 di formalità, da non ritenersi pregiudizievole in quanto finalizzato al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è attualmente privo di impianto di riscaldamento e adduzione idrica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è stato abusivamente trasformato ad abitazione e va ripristinato l'uso assentito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Non esiste un condominio, ma secondo quanto riportato in banca dati catastali nel lotto risultano essere beni comuni gli immobili identificati al Fg. 1116, part. 2951 subb. 12 e 13.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T



Non esiste un condominio, ma secondo quanto riportato in banca dati catastali nel lotto risultano essere beni comuni gli immobili identificati al Fg. 1116, part. 2951 subb. 12 e 13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Edificio realizzato con struttura in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con coppi in laterizio, esternamente intonaco e tinteggiatura. I rivestimenti interni sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in PVC con grate metalliche. Nell'appartamento manca l'impianto di riscaldamento e acqua, visto che il generatore di riscaldamento è posto al piano seminterrato che è stato venduto a terzi, parimenti alla derivazione dell'acqua che non è accessibile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Vedere quanto scritto per il bene n.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore esecutato. L'immobile non può essere abitato poichè privo di riscaldamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2008	nato a Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gianluca Russo di Fiumicino	18/11/2008	17514	3227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Prima dell'atto citato datato 18/11/2008 con il quale io Sig. trasferisce il terreno Fg 1116 part. 270 (CT) al Sig. , detto immobile è pervenuto al venditore come segue:

Successione in morte di , apertasi il , non trascritta, risultava trascritta la seguente formalità:

N. del - accettazione tacita d'eredità (atto notarile pubblico notaio Laurora Giacomo di Roma del rep.) a favore per l'intera proprietà, contro per l'intera proprietà;

Per quanto riguarda i diritti di 1/2 di piena proprietà in virtù di successione in morte di , apertasi il , ufficio registro di Roma al n. , trascritta presso Ag. Territorio Roma 1 il al n. di formalità , in rettifica alla successione n. , trascritta in data al n. di formalità (accettazione tacita di eredità n.);

Atto notarile Dott. Laurora Giacomo di Roma del rep. a favore per diritti 1/2 piena proprietà, contro per i diritti di piena proprietà;

Per quanto riguarda i diritti di 1/2 piena proprietà in virtù di successione in morte di apertasi il , ufficio registro di Roma il n. , trascritta presso Agenzia territorio Roma 1 il al n. di formalità



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2008	nato a Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gianluca Russo di Fiumicino	18/11/2008	17514	3227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Prima dell'atto citato datato 18/11/2008 con il quale io Sig. trasferisce il terreno Fg 1116 part. 270 (CT) al Sig. , detto immobile è pervenuto al venditore come segue:

Successione in morte di , apertasi il , non trascritta, risultava trascritta la seguente formalità:

N. del - accettazione tacita d'eredità (atto notarile pubblico notaio Laurora Giacomo di Roma del rep.) a favore per l'intera proprietà, contro per l'intera proprietà;

Per quanto riguarda i diritti di 1/2 di piena proprietà in virtù di successione in morte di , apertasi il , ufficio registro di Roma al n. , trascritta presso Ag. Territorio Roma 1 il al n. di formalità , in rettifica alla successione n. , trascritta in data al n. di formalità (accettazione tacita di eredità n.);

Atto notarile Dott. Laurora Giacomo di Roma del rep. a favore per diritti 1/2 piena proprietà, contro per i diritti di piena proprietà;

Per quanto riguarda i diritti di 1/2 piena proprietà in virtù di successione in morte di apertasi il , ufficio registro di Roma il n. trascritta presso Agenzia territorio Roma 1 il al n. di formalità



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma
Data: 03/12/2010
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 1595
Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marzano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358
Quota: 1/1
A favore di
Contro

E' presente atto d'obbligo notaio Paolo Salaris di Roma rep. 20590/15662 del 21/07/2008 sul terreno nel quale è stato costruito l'edificio oggetto di pignoramento. L'atto d'obbligo, allegato in perizia per opportuna presa visione prima del trasferimento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA



Contro

Capitale: € 800.000,00

Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma

Data: 03/12/2010

N° repertorio: 1860

N° raccolta: 1595

Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marzano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358
Quota: 1/1
A favore di
Contro

E' presente atto d'obbligo notaio Paolo Salaris di Roma rep. 20590/15662 del 21/07/2008 sul terreno nel quale è stato costruito l'edificio oggetto di pignoramento. L'atto d'obbligo, allegato in perizia per opportuna presa visione prima del trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Secondo il PRG vigente del comune di Roma, l'immobile si trova in "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" art. 62 delle NTA

PRG - carta della qualità : nulla

PRG - rete ecologica : nulla

PTPR Tav. A : paesaggio degli insediamenti urbani, fascia rispetto coste marine lacuali e corsi d'acqua.

PTPR Tav. B : aree urbanizzate del PTPR, all'interno della fascia di protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36

NTA 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.



stralcio PRG



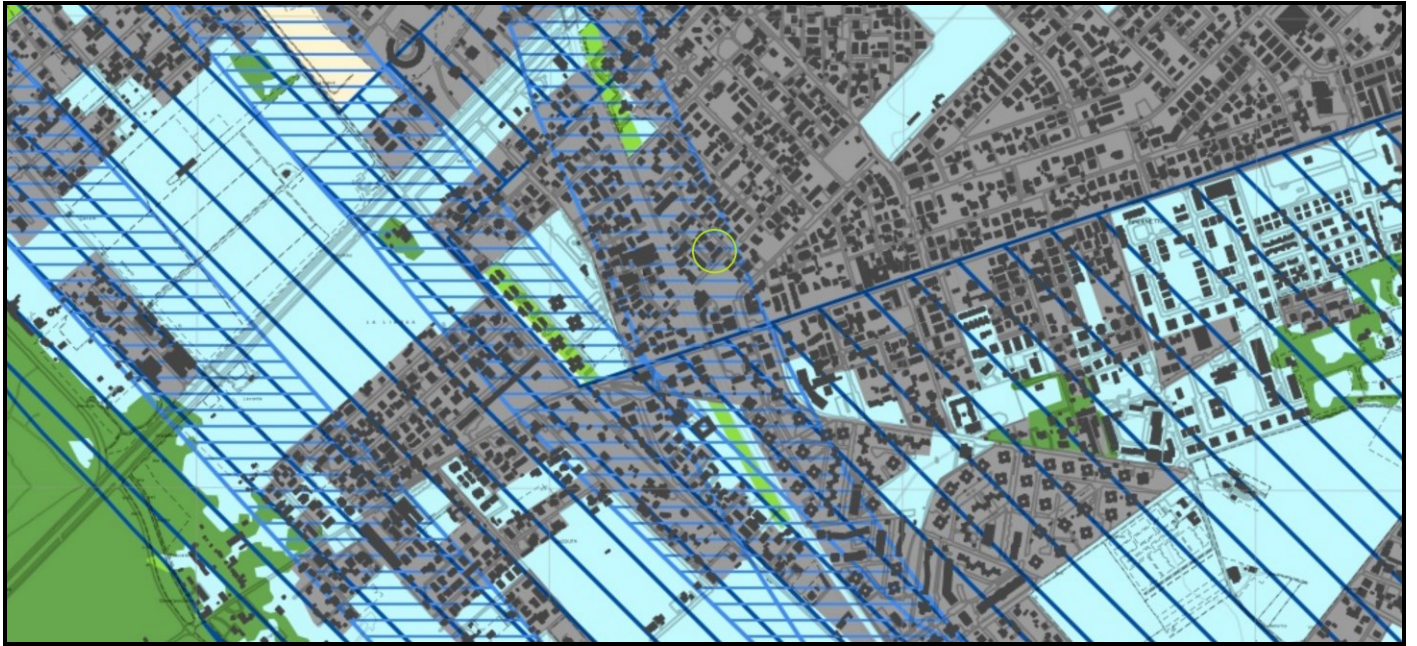


stralcio PRG – carta qualità



stralcio PRG – rete ecologica





PTPR Tav A



PTPR Tav B



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Vedere quanto scritto per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

L'edificio compendiate la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato in base a Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 23 luglio 2009 al numero 561, protocollo n.50213; Successivamente, in data 16 settembre 2010 è stata presentata al Comune di Roma la D.I.A. con protocollo numero 82858 e che i relativi lavori sono stati iniziati e conclusi in data 21 dicembre 2010, come da comunicazione presentata a Roma Capitale, in data 24 marzo 2011, protocollo numero 27889; In data 31/01/2011 con protocollo QI/2011/7116, VI° dipartimento urbanistica del comune di Roma è stata presentata la richiesta di agibilità, tutt'ora non rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi è difforme sia rispetto all'ultimo titolo edilizio (DIA prot.82858), sia rispetto alla planimetria catastale. Lo stato dei luoghi è difforme per via di un aumento di cubatura dovuto alla chiusura parziale del portico con inglobamento e cambio di destinazione d'uso della relativa cubatura a residenziale, difformità tra le misure (quote metriche) di progetto, difformità tra grafico di progetto e stato di fatto, realizzazione di solaio intermedio abusivo a copertura del portico con ampliamento della superficie calpestabile della soffitta. Accanto alla parte residenziale troviamo la trasformazione abusiva del posto auto coperto (sub. 504) a destinazione residenziale e chiusura con infisso vetrato. Tale trasformazione ha portato ad includere tale posto auto all'interno della superficie abitativa. Nel progetto la parte sottostante l'immobile residenziale era destinata a cantina e collegata al resto della abitazione mentre la stessa a seguito della DIA è stata poi scorporata e venduta a parte (con gli impianti che continuano a partire dal piano sottostante) per cui l'appartamento è senza riscaldamento (caldaia) e adduzione idrica autonoma. Il posto auto coperto era, secondo il titolo edilizio, più grande ma è stato poi frazionato, ora è identificato con il sub 504 e in parte con il sub 503. Sono presenti anche difformità interne. La chiusura e cambio di destinazione del portico, il solaio intermedio ampliato, così come la soffitta ampliata, nonché la trasformazione dimensionale e di cambio destinazione d'uso del posto auto coperto sono tutti abusi non sanabili. Il solaio intermedio (per la parte ampliata rispetto al titolo edilizio) va demolito, il posto auto stamponato e riportato alla destinazione originaria, il portico parzialmente chiuso e trasformato va riaperto totalmente con arretramento della parete di accesso all'appartamento. Tutte queste trasformazioni abusive vanno contro quanto stabilito nell'atto d'obbligo). Per realizzare queste opere sarà necessario presentare presso gli uffici competenti le relative pratiche edilizie (SCIA) e inoltre, per quanto riguarda gli abusi strutturali, questi sono soggetti a denuncia penale. Per il resto si potrà procedere ad una variazione catastale con procedura DOCFA previa pratica di regolarizzazione edilizia. I costi relativi sono calcolati nelle detrazioni sul prezzo finale.



BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

L'immobile non 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.

Vedere quanto scritto per il bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non necessaria per la destinazione d'uso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non esiste un condominio costituito

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non esiste un condominio costituito



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 501, 5, 1 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 2, 502, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,80 mq	1	35,80 mq	2,50 m	T
portico	13,00 mq	13,70 mq	0,40	5,48 mq	2,40 m	T
Soffitta	18,50 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	0,00 m	1
Cortile	13,00 mq	13,00 mq	0,18	2,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate non sono quelle reali ma quelle assentite dal titolo edilizio in quanto le difformità non possono essere "sanate". Si vedrà in seguito il calcolo per i costi di messa in pristino.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	13,00 mq	13,00 mq	0,18	2,34 mq	0,00 m	T
Posto auto coperto	10,50 mq	11,60 mq	0,50	5,80 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,14 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate non sono quelle reali ma quelle assentite dal titolo edilizio in quanto le difformità non possono essere "sanate" . Si vedrà in seguito il calcolo per i costi di messa in pristino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2010 al 26/01/2011	nato a) il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2 Categoria F3 Superficie catastale 50 mq Piano T-1
Dal 26/01/2011 al 26/01/2012 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 26/01/2012 al 09/11/2015 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/03/2024 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 619,75 Piano T-1

L'area sulla quale sono stati realizzati gli immobili ora distinti al NCEU sono stati realizzati sul terreno distinto nel CT al Fg 1116 part. 2951 (ex part. 270), ente urbano sup. Ha 0.10.30.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, 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
	1116	2951	2	6	A7	6	3 vani	50 mq	619,75 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2010 al 26/01/2011 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 501 Categoria C6 Piano T
Dal 26/01/2011 al 26/01/2012 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 501 Categoria C6 Cl.13, Cons. 12 MQ Rendita € 56,40 Piano T
Dal 26/01/2012 al 09/11/2015 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 12 mq Rendita € 56,40 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/03/2024 Proprieta'	1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 56,40 Piano T

L'area sulla quale sono stati realizzati gli immobili ora distinti al NCEU sono stati realizzati sul terreno distinto nel CT al Fg 1116 part. 2951 (ex part. 270), ente urbano sup. Ha 0.10.30.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2951	501	6	C6	13	12 mq	13 mq	56,4 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Vedere il capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

E' presente atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Roma, con atto a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma del 21 luglio 2008, rep.20590/15662, trascritto a Roma 1 in data 28 luglio 2008 al numero 54216 di formalità, da non ritenersi pregiudizievole in quanto finalizzato al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Vedere Bene n.3 lotto 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Lo stato conservativo è mediocre, l'appartamento necessita di lavori di manutenzione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è stato abusivamente trasformato ad abitazione e va riprisinato l'uso assentito.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Non esiste un condominio, ma secondo quanto riportato in banca dati catastali nel lotto risultano essere beni comuni gli immobili identificati al Fg. 1116, part. 2951 subb. 12 e 13.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Non esiste un condominio, ma secondo quanto riportato in banca dati catastali nel lotto risultano essere beni comuni gli immobili identificati al Fg. 1116, part. 2951 subb. 12 e 13.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Edificio realizzato con struttura in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con coppi in laterizio, esternamente intonaco e tinteggiatura. I rivestimenti interni sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in PVC con grate metalliche. Nell'appartamento manca l'impianto di riscaldamento e acqua, visto che il generatore di riscaldamento è posto al piano seminterrato che è stato venduto a terzi, parimenti alla derivazione dell'acqua che non è accessibile.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Vedere Bene n.3 lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore esecutato .

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore esecutato .



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2008	Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gianluca Russo di Fiumicino	18/11/2008	17514	3227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Prima dell'atto citato datato 18/11/2008 con il quale io Sig. trasferisce il terreno Fg 1116 part. 270 (CT) al Sig. detto immobile è pervenuto al venditore come segue:

Successione in morte di , apertasi il non trascritta, risultava trascritta la seguente formalità:

N. del - accettazione tacita d'eredità (atto notarile pubblico notaio Laurora Giacomo di Roma del rep.) a favore per l'intera proprietà, contro per l'intera proprietà;

Per quanto riguarda i diritti di 1/2 di piena proprietà in virtù di successione in morte di , apertasi il , ufficio registro di Roma al n. , trascritta presso Ag. Territorio Roma 1 il al n. di formalità , in rettifica alla successione n. , trascritta in data al n. di formalità (accettazione tacita di eredità n.);

Atto notarile Dott. Laurora Giacomo di Roma del rep. a favore per diritti 1/2 piena proprietà, contro per i diritti di piena proprietà;

Per quanto riguarda i diritti di 1/2 piena proprietà in virtù di successione in morte di apertasi il , ufficio registro di Roma il , trascritta presso Agenzia territorio Roma 1 il di formalità



BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2008	Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gianluca Russo di Fiumicino	18/11/2008	17514	3227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Vedere Bene n.3 lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma



Data: 03/12/2010
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 1595

Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marziano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358
Quota: 1/1
A favore di
Contro

E' presente atto d'obbligo notaio Paolo Salaris di Roma rep. 20590/15662 del 21/07/2008 sul terreno nel quale è stato costruito l'edificio oggetto di pignoramento. L'atto d'obbligo, allegato in perizia per opportuna presa visione prima del trasferimento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma
Data: 03/12/2010
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 1595
Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marziano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358
Quota: 1/1
A favore di
Contro



E' presente atto d'obbligo notaio Paolo Salaris di Roma rep. 20590/15662 del 21/07/2008 sul terreno nel quale è stato costruito l'edificio oggetto di pignoramento. L'atto d'obbligo, allegato in perizia per opportuna presa visione prima del trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Secondo il PRG vigente del comune di Roma, l'immobile si trova in "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" art. 62 delle NTA

PRG - carta della qualità : nulla

PRG - rete ecologica : nulla

PTPR Tav. A : paesaggio degli insediamenti urbani, fascia rispetto coste marine lacuali e corsi d'acqua.

PTPR Tav. B : aree urbanizzate del PTPR, all'interno della fascia di protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36

NTA 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° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Vedere Bene n.3 lotto 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

L'edificio compendiate la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato in base a Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 23 luglio 2009 al numero 561, protocollo n.50213; Successivamente, in data 16 settembre 2010 è stata presentata al Comune di Roma la D.I.A. con protocollo numero 82858 e che i relativi lavori sono stati iniziati e conclusi in data 21 dicembre 2010, come da comunicazione presentata a Roma Capitale, in data 24 marzo 2011, protocollo numero 27889; In data 31/01/2011 con protocollo QI/2011/7116, VI° dipartimento urbanistica del comune di Roma è stata presentata la richiesta di agibilità, tutt'ora non rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi è difforme sia rispetto all'ultimo titolo edilizio (DIA prot.82858), sia rispetto alla planimetria catastale. Lo stato dei luoghi è difforme per via di un aumento di cubatura dovuto alla chiusura parziale del portico con inglobamento e cambio di destinazione d'uso della relativa cubatura a residenziale, difformità tra le misure (quote metriche) di progetto, difformità tra grafico di progetto e stato di fatto, realizzazione di solaio intermedio abusivo a copertura del portico con ampliamento della superficie calpestabile della soffitta. Accanto alla parte residenziale troviamo la trasformazione abusiva del posto auto coperto (sub. 501) a destinazione residenziale e con chiusura con infisso vetrato. Tale trasformazione ha portato ad includere tale posto auto all'interno della superficie abitativa. Nel progetto la parte sottostante l'immobile residenziale era destinata a cantina e collegata al resto della abitazione mentre la stessa a seguito della DIA è stata poi incorporata e venduta a parte (con gli impianti che continuano a partire dal piano sottostante) e l'appartamento ha la caldaia disposta nella facciata retrostante con passaggio nella corte esclusiva del sottostante immobile e risulta senza adduzione idrica autonoma. Il posto auto coperto era, secondo il titolo edilizio, più grande ma è stato poi frazionato, ora è identificato con il sub 501 e in parte con il sub 502 (non oggetto di pignoramento) . Sono presenti anche difformità interne. La chiusura e cambio di destinazione del portico, il solaio intermedio ampliato, così come la soffitta ampliata, nonché la trasformazione dimensionale e di cambio destinazione d'uso del posto auto coperto sono tutti abusi non sanabili. Il solaio intermedio (per la parte ampliata rispetto al titolo edilizio) va demolito, il posto auto stamponato e riportato alla destinazione originaria, il portico parzialmente chiuso e trasformato va riaperto totalmente con arretramento della parete di accesso all'appartamento . Tutte queste trasformazioni abusive vanno contro quanto stabilito nell' atto d'obbligo). Per realizzare queste opere sarà necessario presentare presso gli uffici competenti le relative pratiche edilizie (SCIA) e inoltre, per quanto riguarda gli



abusi strutturali, questi sono soggetti a denuncia penale. Per il resto si potrà procedere ad una variazione catastale con procedura DOCFA previa pratica di regolarizzazione edilizia. I costi relativi sono calcolati nelle detrazioni sul prezzo finale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

L'immobile non 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.

Vedere Bene n.3 lotto 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non necessario per la destinazione d'uso dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

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

Non esiste un condominio costituito

BENE N° 4 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

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

Non esiste un condominio costituito



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 504, 6, 4 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di INIZIALE stima del bene:: € 127.081,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

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

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: in base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili in zona, anche in vendita con aste immobiliari (via Bersone).

Gli immobili indicati in asta sono posti in vendita a € 1.275,00/mq. In zona comunque non considerando gli immobili indicati in asta, i prezzi richiesti sono sensibilmente più alti e vanno da un minimo di € 1.900,00 ad un massimo di € 3.100,00 al mq.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,100,00 ad un massimo di € 2.800,00 (abitazioni civili) e da € 2.350,00 a €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNIO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale, mentre abbiamo dei valori di €1.950,00 (abitazioni I° fascia (non esiste in quotazione la tipologia ville/villini)) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z30 Castelfusano Infernetto.

Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono tutt'ora 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 2450,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T
 Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 3 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 3, 503, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di INIZIALE stima del bene: € 19.943,00

Vedere quanto scritto per il Bene n.1.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,100,00 ad un massimo di € 2.800,00 (abitazioni civili) e da € 2.350,00 a €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNNO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale, mentre abbiamo dei valori per posti auto coperti di min €700,00 e max € 1.050,00 mq.

Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono tutt'ora 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 2450,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito (sup. ragguagliata con porzione abitativa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	51,87 mq	2.450,00 €/mq	€ 127.081,00	100,00%	€ 127.081,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T	8,14 mq	2.450,00 €/mq	€ 19.943,00	100,00%	€ 19.943,00
Valore di stima:					€ 147.025,00

Valore INIZIALE di stima: € 148.000,00 in ct

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozione abusi con ripristino stato legittimo	34000,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00 in ct



LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 501, 5, 1 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7.

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

Valore di INIZIALE stima del bene:: € 127.081,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

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

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili in zona, anche in vendita con aste immobiliari (via Bersone).

Gli immobili indicati in asta sono posti in vendita a € 1.275,00/mq. In zona comunque non considerando gli immobili indicati in asta, i prezzi richiesti sono sensibilmente più alti e vanno da un minimo di € 1.900,00 ad un massimo di € 3.100,00 al mq.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,100,00 ad un massimo di € 2.800,00 (abitazioni civili) e da € 2.350,00 a €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale, mentre abbiamo dei valori di €1.950,00 (abitazioni I° fascia (non esiste in quotazione la tipologia ville/villini)) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z30 Castelfusano Infernetto.

Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono tutt'ora 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 2.450,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Bene N° 4 - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto



coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 2 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 2, 502, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di INIZIALE stima del bene:: € 19.943,00

Vedere quanto scritto per il Bene n.1.

Abbiamo dei valori che vanno da € 2,100,00 ad un massimo di € 2.800,00 (abitazioni civili) e da € 2.350,00 a €3.400,00 (abitazioni in ville e villini) al mq secondo OMI - 1° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANN0 WOLF FERRARI) codice zona: E94, microzona: 231, tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: residenziale, mentre abbiamo dei valori per posti auto coperti di min €700,00 e max € 1.050,00 mq.

Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse sono tutt'ora 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 2450,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito (per superficie ragguagliata con porzione abitativa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1	51,87 mq	2.450,00 €/mq	€ 127.081,00	100,00%	€ 127.081,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T	8,14 mq	2.450,00 €/mq	€ 19.943,00	100,00%	€ 19.943,00
Valore di stima:					€ 147.025,00

Valore INIZIALE di stima: € 148.000,00 in ct

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozione abusi con ripristino stato legittimo.	30000,00	€

Valore finale di stima: € 105.000,00 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 21/03/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 504, 6, 4 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente del comune di Roma, l'immobile si trova in "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" art. 62 delle NTA PRG - carta della qualità : nulla PRG - rete ecologica : nulla PTPR Tav. A : paesaggio degli insediamenti urbani, fascia rispetto coste marine lacuali e corsi d'acqua. PTPR Tav. B : aree urbanizzate del PTPR, all'interno della fascia di protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36

Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 3 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 3, 503, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere quanto scritto per il bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00 in ct

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1

Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 501, 5, 1 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente del comune di Roma, l'immobile si trova in "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" art. 62 delle NTA PRG - carta della qualità : nulla PRG - rete ecologica : nulla PTPR Tav. A : paesaggio degli insediamenti urbani, fascia rispetto coste marine lacuali e corsi d'acqua. PTPR Tav. B : aree urbanizzate del PTPR, all'interno della fascia di protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36 .

Bene N° 4 - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T
Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 2 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 2, 502, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere Bene n.3 lotto 2.

Prezzo base d'asta: € 105.000,00 in ct



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1021/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	51,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è attualmente privo di impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppantesi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 504, 6, 4 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto coperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	8,14 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è stato abusivamente trasformato ad abitazione e va riprisinato l'uso assentito.		
Descrizione:	Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 3 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 3, 503, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00 IN CT

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	51,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre, l'appartamento necessita di lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.56, e precisamente: appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo. Al piano terra l'immobile, con porzioni abusive, è attualmente composto da partico, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, scala interna con collegamento a soffitta posta al piano primo. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i subb. 13, 501, 5, 1 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Posto auto coperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2951, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	8,14 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è stato abusivamente trasformato ad abitazione e va ripristinato l'uso assentito.		
Descrizione:	Porzione immobiliare sita in comune di Roma, Via Giuseppe Ottavio Pitoni n.58, e precisamente: posto auto coperto con antistante porzione scoperta, attualmente abusivamente trasformato ad abitazione ed incorporato all'immobile sub 2 posto al piano rialzato, terra catastale. L'immobile confina con gli immobili identificati nel NCEU di Roma con i sub. 2, 502, 13 della particella 2951 Fg. 1116, salvo se altri. L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale (civico n. 56) ed un secondo accesso carrabile (civico n. 58), percorrendo una area comune ad altri immobili. L'immobile si trova in località Infernetto nel Municipio Roma X. La zona è prevalentemente residenziale a bassa intensità abitativa, dotata di tutti i principali servizi, scarsa possibilità di parcheggio, mezzi pubblici di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma
Data: 03/12/2010
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 1595
Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marzano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.58, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma
Data: 03/12/2010
N° repertorio: 1860



N° raccolta: 1595

Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marziano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022

Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE OTTAVIO PITONI N.56, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010

Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

Contro

Capitale: € 800.000,00

Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma

Data: 03/12/2010

N° repertorio: 1860

N° raccolta: 1595

Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marziano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022

Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358

Quota: 1/1

A favore di

Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 146761 - Reg. part. 33383
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA
Contro
Capitale: € 800.000,00
Rogante: notaio Pietro Marzano di Roma
Data: 03/12/2010
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 1595
Note: risulta la seguente annotazione: n. 13737 del 04/07/2011 - frazionamento in quota (atto notarile notaio Pietro Marziano di Roma del 15/06/2011 rep. 2766/2396 che sugli immobili afferisce 1) la quota 2: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 2 e 501) 2) la quota 3: ipoteca € 400.000,00 capitale € 200.000,00 - Fg 1116 part. 2951 subb 3 e 504)

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 19/10/2022
Reg. gen. 135365 - Reg. part. 95358
Quota: 1/1
A favore di
Contro



ALLEGATI

-  01_visura catastale sub 3
-  02_visura catastale sub 504
-  03_visura catastale sub 2
-  04_visura catastale sub 501
-  05_planimetria catastale sub 3
-  06_planimetria catastale sub 504
-  07_planimetria catastale sub 2
-  08_planimetria catastale sub 501
-  09_estratto di mappa catastale
-  10_elaborato planimetrico del 2010
-  11_elenco immobili 2010
-  12_elaborato planimetrico del 2011
-  13_elenco immobili 2011
-  14_permesso di costruire
-  15_progetto approvato PdC
-  16_atto d'obbligo e progetto allegato
-  17_fascicolo PdC
-  18_DIA prot. 82858 del 2010
-  19_Elaborato DIA prot. 82858 del 2010
-  20_Domanda agibilità e altra documentazione
-  22_rilievo fotografico
-  23_visure di conservatoria e note trascrizioni
-  23_rilievo grafico
-  24_atto compravendita rep. 17514_3227 del 2008
-  25_verbali di sopralluogo
-  26_estratto matrimonio

