
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giordano Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 678/2021 del R.G.E.
promossa da

SIENA NPL 2018 SRL

Codice fiscale: 14535321005

VIA PIEMONTE 38

00187 - ROMA (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	14



Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	21
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	22



Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	22
Titolarità	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	22
Confini	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	23
Consistenza	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	24
Dati Catastali	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	26
Precisazioni	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	26
Patti	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	27
Stato conservativo	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	27
Parti Comuni	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	28



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 678/2021 del R.G.E.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 146.021,10	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 142.425,60	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S.....	44



Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Eгна n. 77, piano S145



INCARICO

All'udienza del 12/09/2022, il sottoscritto Geom. Giordano Stefano, con studio in Via San Remo, 3 - Scala A - int. 3 - 00182 - Roma (RM), email picopaco2@libero.it, PEC stefano.giordano@geopec.it, Tel. 0774 311983 - 338 8785113, Fax 0774 311983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 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 Bedollo snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°43'52.08"N12°21'41.82"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc (Coord. Geografiche: 41°43'52.08"N12°21'41.82"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S (Coord. Geografiche: 41°43'53.20"N12°21'41.96"E)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°43'53.20"N12°21'41.96"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno, piano primo zona notte, piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Francesco Piselli

Carabinieri Compagnia di Casal Palocco.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC



Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno,piano primo zona notte,piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra,Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Francesco Piselli

Carabinieri compagnia di Casal Palocco.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando,che immette in una rampa che porta ai garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Francesco Piselli

Carabinieri compagnia di Casal Palocco.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando,che immette in una rampa che porta ai garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Francesco Piselli



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

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 BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

L'unità imm.re confina:

Nord : Sub. 3 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;

Sud : Sub. 6 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;

Ovest: Part.lla 1236 del Fg. 1118/B.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

L'unità imm.re confina:

Nord : Sub. 37 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;

Sud : Sub. 35 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;

Ovest: Part.lla 1236 del Fg. 1118/B.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,04 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	8,31 mq	8,31 mq	0,18	1,50 mq	0,00 m	Terra
Loggia	6,80 mq	6,80 mq	0,40	2,72 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:

Dalle carte catastali risultano due unità immobiliari distinte e separate aventi sub 5 e sub 6. Dal sopralluogo è emersa una unica unità immobiliare. Dal rilievo planimetrico eseguito dal Perito si evince in maniera più chiara.



E' stata fatta una fusione ora è un unico appartamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,50 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria è conforme allo stato di fatto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2002 al 28/03/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 668,81 Piano T
Dal 28/03/2002 al 11/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 668,81 Piano T
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 668,81 Piano T
Dal 11/01/2008 al 18/10/2023	[REDACTED], Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6a Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 668,81 Piano Terra



A [REDACTED], la quote dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 11/01/2008 N° Repertorio 628/2008 Tribunale di Roma trascritto il 18/06/2008 NN 75969/43023 da potere di [REDACTED] sede in [REDACTED]. Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della sig.ra [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2002 al 28/03/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 28/03/2003 al 11/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 11/01/2008 al 18/10/2023	[REDACTED], Prop.1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20 mq Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 109,49 Piano S1

A [REDACTED] la quote dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 11/01/2008 N° Repertorio 628/2008 Tribunale di Roma trascritto il 18/06/2008 NN 75969/43023 da potere di [REDACTED] sede in [REDACTED]. Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della sig.ra [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	1118	1271	5	6	A2	7	3,5	69 mq	668,81 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:

Dalle carte catastali risultano due unità immobiliari distinte e separate aventi sub 5 e sub 6. Dal sopralluogo è emersa una unica unità immobiliare. Dal rilievo planimetrico eseguito dal Perito si può appurare in maniera più chiara. E' stata fatta una fusione ora è un unico appartamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1271	36	6	C6	14	20 mq	24,00 mq	109,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il locale garage è conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:

Dalle carte catastali risultano due unità immobiliari distinte e separate aventi sub 5 e sub 6. Dal sopralluogo è emersa una unica unità immobiliare. Dal rilievo planimetrico eseguito dal Perito si evince in maniera più chiara. E' stata fatta una fusione ora è un unico appartamento.

In data 1 Dicembre 2022 il sottoscritto si è recato all'Archivio Notarile per richiedere la copia Atto Notaio Intersimone del 26/02/1973 Rep. 101787, in data 22 Dicembre 2022 l'Archivio Notarile di Roma ha rilasciato



una dichiarazione che così recita " si certifica che l'atto a rogito intersimone,risulta non trovato e quindi non disponibile" dichiarazione che si allega alla Perizia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Il locale garage risulta conforme alla planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco,l'immobile è risultato disabitato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco,l'immobile è risultato disabitato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto normale. Le utenze risultano staccate,i bagni sono privi dei sanitari. L'immobile risulta disabitato da diverso tempo. Necessita di un intervento di manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Al momento del sopralluogo il locale garage è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto Buono. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, dotato di apertura basculante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, aventi parti comuni con altre unità immobiliari, quali accesso, area condominiale, androne e vano scala.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale avente parti in comune con altre unità immobiliari Locali garage,spazi di manovra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui trattasi ha le seguenti caratteristiche:

struttura portante realizzata in travi e pilastri in c.a. tamponature in blocchi di laterizio alveolare di spessore cm 25 intonacate all'esterno con malte premiscelate a base cementizia e finitura di pittura ai silicati.

Le coperture sono a tetto con manto di tegole e coppi. Gli infissi sono in legno hemlock.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Il fabbricato di cui trattasi ha le seguenti caratteristiche:

struttura portante realizzata in travi e pilastri in c.a. tamponature in blocchi di laterizio alveolare di spessore cm 25 intonacate all'esterno con malte premiscelate a base cementizia e finitura di pittura ai silicati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco, l'immobile è risultato disabitato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

L'immobile risulta libero

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco, l'immobile è risultato disabitato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1973 al 11/01/2008	[REDACTED]	Nota di Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Intersimone Giuseppe	28/02/1973	101787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/03/1973	24422	20457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED]	Atto Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/06/2008	75969	43023
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della signora [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 28/02/1973 al 11/01/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Intersimone	28/02/1973	101787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/03/1973	24422	20457
		Registrazione			
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED]	Sentenza traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della signora [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
Quota: 1/1
Importo: € 8.263.310,48
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.131.655,00
Rogante: MACRI' PAOLA
Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021
Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 25/06/2008
Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
Quota: 1/1
Importo: € 8.263.310,48
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.131.655,00
Rogante: MACRI' PAOLA
Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021
Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 25/06/2008

Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 1102/C protocollo 6066 anno 1997 del 11 ottobre 2000.

Concessione n. 162/es protocollo 26553 anno 2001 del 12 Settembre 2001.

Nulla Osta Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Prot. n. A11155/98 Allegati 1 del 29 Settembre 1999.

Ufficio Speciale Condonò Edilizio Concessione in sanatoria n. 240968 prot. n. 000036436 anno 87 del 07/09/2000.

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

Come scritto l'Ente preposto ha espresso parere favorevole.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 1102/C protocollo 6066 anno 1997 del 11 ottobre 2000.

Concessione n. 162/es protocollo 26553 anno 2001 del 12 Settembre 2001.

Nulla Osta Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Prot. n. A11155/98 Allegati 1 del 29 Settembre 1999.

Ufficio Speciale Condonò Edilizio Concessione in sanatoria n. 240968 prot. n. 000036436 anno 87 del



07/09/2000.

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

Come scritto l'Ente preposto ha espresso parere favorevole.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.695,44

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.695,44

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC



L'unità imm.re confina:
 Nord : Sub. 5 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;
 Sud : Sub. 7 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;
 Ovest: Part.lla 1236 del Fg. 1118/B.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

L'unità imm.re confina:
 Nord : Sub. 44 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;
 Sud : Sub. 41 - Part.lla 1271 - Fg. 1118/B;
 Ovest: Part.lla 1236 del Fg. 1118/B.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,13 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	7,78 mq	7,78 mq	0,18	1,40 mq	0,00 m	Terra
Loggia	6,80 mq	6,80 mq	0,40	2,72 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:

Dalle carte catastali risultano due unità immobiliari distinte e separate aventi sub 5 e sub 6. Dal sopralluogo è emersa una unica unità immobiliare. Dal rilievo planimetrico eseguito dal Perito si evince in maniera più chiara. E' stata fatta una fusione ora è un unico appartamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,38 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale autorimessa è conforme alla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2002 al 28/03/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Rendita € 668,81 Piano T
Dal 28/03/2002 al 11/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 668,81 Piano T
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 668,81 Piano T
Dal 11/01/2008 al 18/10/2023	[REDACTED], Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 668,81 Piano Terra

A [REDACTED], la quote dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 11/01/2008 N° Repertorio 628/2008 Tribunale di Roma trascritto il 18/06/2008 NN 75969/43023 da potere di [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della sig.ra [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

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



Dal 28/03/2002 al 28/03/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 98,54 Piano S1
Dal 28/03/2002 al 11/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 98,54 Piano S1
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 98,54 Piano S1
Dal 11/01/2008 al 18/10/2023	[REDACTED], Prop.1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 18 mq Superficie catastale 20,00 mq Rendita € 98,54 Piano S1

A [REDACTED] [REDACTED] la quote dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 11/01/2008 N° Repertorio 628/2008 Tribunale di Roma trascritto il 18/06/2008 NN 75969/43023 da potere di [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della sig.ra [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1271	6	6	A2	7	3,5	72,00 mq	668,81 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:

Dalle carte catastali risultano due unità immobiliari distinte e separate aventi sub 5 e sub 6. Dal sopralluogo è emersa una unica unità immobiliare. Dal rilievo planimetrico eseguito dal Perito si può appurare in maniera più chiara. E' stata fatta una fusione ora è un unico appartamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1271	43	6	C6	14	18 mq	20,00 mq	98,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il locale garage è conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:

Dalle carte catastali risultano due unità immobiliari distinte e separate aventi sub 5 e sub 6. Dal sopralluogo è emersa una unica unità immobiliare. Dal rilievo planimetrico eseguito dal Perito si evince in maniera più chiara. E' stata fatta una fusione ora è un unico appartamento.

In data 1 Dicembre 2022 il sottoscritto si è recato all'Archivio Notarile per richiedere la copia Atto Notaio Intersimone del 26/02/1973 Rep. 101787, in data 22 Dicembre 2022 l'Archivio Notarile di Roma ha rilasciato una dichiarazione che così recita " si certifica che l'atto a rogito intersimone,risulta non trovato e quindi non disponibile" dichiarazione che si allega alla Perizia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Il locale garage risulta conforme alla planimetria catastale.

PATTI



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco, l'immobile è risultato disabitato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco, l'immobile è risultato disabitato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto normale. Le utenze risultano staccate, i bagni sono privi dei sanitari. L'immobile risulta disabitato da diverso tempo. Necessita di un intervento di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Al momento del sopralluogo il locale garage è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto Buono. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, dotato di apertura basculante.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, aventi parti comuni con altre unità immobiliari, quali accesso, area condominiale, androne e vano scala.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale avente parti in comune con altre unità immobiliari Locali garage, spazi di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Il fabbricato di cui trattasi ha le seguenti caratteristiche:

struttura portante realizzata in travi e pilastri in c.a. tamponature in blocchi di laterizio alveolare di spessore cm 25 intonacate all'esterno con malte premiscelate a base cementizia e finitura di pittura ai silicati.

Le coperture sono a tetto con manto di tegole e coppi. Gli infissi sono in legno hemlock.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Il fabbricato di cui trattasi ha le seguenti caratteristiche:

struttura portante realizzata in travi e pilastri in c.a. tamponature in blocchi di laterizio alveolare di spessore cm 25 intonacate all'esterno con malte premiscelate a base cementizia e finitura di pittura ai silicati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

L'immobile risulta libero

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco, l'immobile è risultato disabitato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

L'immobile risulta libero

In data 27 Aprile 2023 si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio dei carabinieri compagnia di Casal Palocco, l'immobile è risultato disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1973 al 11/01/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Intersimone	28/02/1973	101787	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/03/1973	24422	20457
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	E	Sentenza Traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/06/2008	75969	43023
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della signora [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1973 al 11/01/2008	E	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Intersimone	28/02/1973	101787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/03/1973	24422	20457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED]	Sentenza traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/06/2008	75969	43023
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari di cui alla trascrivenda sentenza è sospeso sino all'avvenuto pagamento da parte della signora [REDACTED] del residuo prezzo di euro 51.226,66.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
 Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
 Quota: 1/1
 Importo: € 8.263.310,48
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 4.131.655,00
 Rogante: MACRI' PAOLA



Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1

Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021
Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372
Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 25/06/2008
Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963

Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
Quota: 1/1
Importo: € 8.263.310,48
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.131.655,00
Rogante: MACRI' PAOLA
Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021
Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372
Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 25/06/2008
Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963
Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 1102/C protocollo 6066 anno 1997 del 11 ottobre 2000.

Concessione n. 162/es protocollo 26553 anno 2001 del 12 Settembre 2001.

Nulla Osta Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Prot. n. A11155/98 Allegati 1 del 29 Settembre 1999.

Ufficio Speciale Condonò Edilizio Concessione in sanatoria n. 240968 prot. n. 000036436 anno 87 del 07/09/2000.

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

Come scritto l'Ente preposto ha espresso parere favorevole.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 1102/C protocollo 6066 anno 1997 del 11 ottobre 2000.

Concessione n. 162/es protocollo 26553 anno 2001 del 12 Settembre 2001.

Nulla Osta Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Prot. n. A11155/98 Allegati 1 del 29 Settembre 1999.

Ufficio Speciale Condonò Edilizio Concessione in sanatoria n. 240968 prot. n. 000036436 anno 87 del 07/09/2000.

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

Come scritto l'Ente preposto ha espresso parere favorevole.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.695,44

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.695,44

L'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39,1089/39 e 431/85.

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 Bedollo snc, piano Terra
Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno,piano primo zona notte,piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra,Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.779,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed



infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S

Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.800,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	73,22 mq	1.950,00 €/mq	€ 142.779,00	100,00%	€ 142.779,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S	24,00 mq	950,00 €/mq	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
Valore di stima:					€ 165.579,00

Valore di stima: € 165.579,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Ripristino portone di accesso e tramezzo divisorio tra le due u.i.u. in conformità ai titoli urbanistici e catastali spesa al 50% con il bene 3	2000,00	€
pratiche edilizie per ripristino stato dei luoghi spesa al 50% con il bene 3	1000,00	€



Valore finale di stima: € 146.021,10

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc
Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno, piano primo zona notte, piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.584,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1
Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a



determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Bedollo snc	73,12 mq	1.950,00 €/mq	€ 142.584,00	100,00%	€ 142.584,00
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1	20,00 mq	950,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
				Valore di stima:	€ 161.584,00

Valore di stima: € 161.584,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Ripristino portne di accesso e tramezzo divisorio tra le due u.i.u. in conformità ai titoli urbanistici e catastali spesa al 50% con il bene 1	2000,00	€
pratiche edilizie per ripristino stato dei luoghi spesa al 50% con il bene 1	1000,00	€

Valore finale di stima: € 142.425,60

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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 19/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giordano Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Altri allegati - CATASTO (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - FOTO APPARTAMENTO (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - FOTO GARAGES (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - FOTO ACCESSO GARAGES (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO APPARTAMENTO DEL PERITO (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ARCHIVIO NOTARILE (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 40 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II. (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 40 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - CONCESSIONI EDILIZIE (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - NORME URBANISTICHE (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 19/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra
Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno, piano primo zona notte, piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S
Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Prezzo base d'asta: € 146.021,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc
Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno, piano primo zona notte, piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1
Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: P.R.G. - Sistemi e Regole ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Prezzo base d'asta: € 142.425,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 678/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.021,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	73,22 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto normale. Le utenze risultano staccate, i bagni sono privi dei sanitari. L'immobile risulta disabitato da diverso tempo. Necessita di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno, piano primo zona notte, piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il locale garage è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto Buono. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, dotato di apertura basculante.		
Descrizione:	Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.425,60

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bedollo snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	73,12 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto normale. Le utenze risultano staccate, i bagni sono privi dei sanitari. L'immobile risulta disabitato da diverso tempo. Necessita di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Complesso condominiale residenziale costituito da n. 16 villini che si sviluppano su tre piani piano terra zona giorno, piano primo zona notte, piano interrato cantine. Numero 29 autorimesse 3 cantine indipendenti. L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel caseggiato denominato Scala A costituito da Piano Terra, Piano 1° e Piano 2°. Un cancello in ferro automatico che affaccia su Via Egna immette in una rampa che porta alle autorimesse e alle cantine. Via Bedollo località Infernetto Zona 30 Castel Fusano - Infernetto - Municipio X.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il locale garage è risultato in uno stato di manutenzione e conservazione ritenuto Buono. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, dotato di apertura basculante.		
Descrizione:	Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
Quota: 1/1
Importo: € 8.263.310,48
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.131.655,00
Rogante: MACRI' PAOLA
Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021
Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni



- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 25/06/2008

Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BEDOLLO SNC

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020

Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463

Quota: 1/1

Importo: € 8.263.310,48

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.131.655,00

Rogante: MACRI' PAOLA

Data: 28/09/2000

N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014

Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018

Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIIZIOE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021

Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372

Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 SRL



Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 25/06/2008
Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
Quota: 1/1
Importo: € 8.263.310,48
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.131.655,00
Rogante: MACRI' PAOLA
Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED] HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021
Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 25/06/2008
Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EGNA N. 77, PIANO S1

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 22/09/2020
Reg. gen. 91920 - Reg. part. 16463
Quota: 1/1
Importo: € 8.263.310,48
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.131.655,00
Rogante: MACRI' PAOLA
Data: 28/09/2000
N° repertorio: 24036

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 11/09/2014
Reg. gen. 98519 - Reg. part. 68846
Quota: 1/1
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 1 il 25/07/2018
Reg. gen. 108713 - Reg. part. 76097
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SIG.RA [REDACTED]



██████ HA ACQUISTATO PER USUCAPIONE DECENNALE, SIN DA QUANDO E' INIZIATO IL POSSESSO, LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI CENSITI AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 1118 P.LLA 1271 SUBALTERNI 5 - 6 - 36 - 43, ORDINANDO LA TRASCRIZIONE DELLA EMANANDA SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 1 il 03/06/2021

Reg. gen. 113718 - Reg. part. 79372

Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 SRL

Contro ██████████

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 25/06/2008

Reg. gen. 79283 - Reg. part. 17963

Contro ██████████

Formalità a carico dell'acquirente

