

---

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



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



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



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	28
Stato di occupazione.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	31
Normativa urbanistica.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	33
Regolarità edilizia.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 678/2021 del R.G.E. ....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 146.021,10</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 142.425,60</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bedollo snc.....	43
<b>Bene N° 3</b> - 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 S1 .....45



## 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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,22 mq</b>		

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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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]	<b>Nota di Trascrizione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Intersimone Giuseppe	28/02/1973	101787	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	02/03/1973	24422	20457
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED]	<b>Atto Giudiziario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/06/2008	75969	43023
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

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 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

## 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 Condono 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 Condono 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**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,12 mq</b>		

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**

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



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>20,00 mq</b>	
--	-----------------	--

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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	E	<b>Sentenza Traslativa</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/06/2008	75969	43023
		<b>Registrazione</b>			
		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	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Intersimone	28/02/1973	101787	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/03/1973	24422	20457
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 11/01/2008 al 11/01/2008	[REDACTED]	<b>Sentenza traslativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	11/01/2008	628	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/06/2008	75969	43023
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra	73,22 mq	1.950,00 €/mq	€ 142.779,00	100,00%	€ 142.779,00
<b>Bene N° 3</b> - 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**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bedollo snc, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	73,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 36, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



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

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Bedollo snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	73,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Egna n. 77, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1271, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Locale raggiungibile tramite un cancello in ferro con apertura automatizzata a mezzo di telecomando, che immette in una rampa che porta ai garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 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**

#### **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° 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

