
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	10



Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	14



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 468/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 518.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	24



INCARICO

In data 13/11/2023, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. +393394053353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.895140, 12.432143)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Appartamento int. 3 al PT di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma.

L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici.

Il cespite, che gode di 2 accessi dalle scale condominiali, è attualmente diviso in due unità immobiliari ed è composto da: appartamento 1 soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno e corte esclusiva; appartamento 2 soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Cantina pertinenziale int. 3 al PS1 di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma.

L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani



fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

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 CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'esecutato **** Omissis **** risulta in stato libero a seguito di divorzio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis **** risulta in stato libero a seguito di divorzio.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Vano scala, accesso carrabile, int. 3 del villino "A", chiostrina, salvo altri

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Vano scala, cantine 2 e 4, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	3,00 m	T
Giardino	179,00 mq	186,00 mq	0,18	33,48 mq	0,00 m	T
Terrazza	32,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,98 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta divisibile in quanto possiede 2 accessi dal vano scala, nello stato di fatto risulta già frazionato in 2 unità immobiliari autonome.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina non risulta divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1963 al 10/01/1968	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 237, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 2,82 Piano T Graffato P.lle 303, 297
Dal 10/01/1968 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 237, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.699,14 Piano T Graffato P.lle 303, 297
Dal 28/07/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 237, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 1.699,14



		Piano T Graffato P.lle 303, 297
--	--	------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1963 al 10/01/1968	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 237, Sub. 36, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 10/01/1968 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 237, Sub. 36, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 29,28 Piano S1
Dal 28/07/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 237, Sub. 36, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 29,28 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	423	237	24	4	A2	3	7 vani	141 mq	1699,14 €	T	P.lle 303, 297

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari indipendenti, per la regolarizzazione è necessario presentare CILA in sanatoria e conseguente nuovo accatastamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	423	237	36	4	C2	2	9 mq		29,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Il sig. **** Omissis ****, risulta residente in Via Camillo Caccia Dominioni 35.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Il sig. **** Omissis ****, risulta residente in Via Camillo Caccia Dominioni 35.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in parquet e marmo; pavimenti e rivestimenti nei bagni e nelle cucine in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e tapparelle, interni in legno.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è servito da corpo scala con ascensore, discreto lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti marmo, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto con prospetti in parte con finitura con listello di cortina ed in parte intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è servito da corpo scala con ascensore, discreto lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti marmo, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto con prospetti in parte con finitura con listello di cortina ed in parte intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura a falde inclinate, i prospetti del fabbricato si presentano in parte con rivestimento in listelli di cortina ed in parte intonacati e tinteggiati, il vano scala si presenta in discrete condizioni manutentive con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in marmo. Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, utilizzata anche per produzione di acqua calda sanitaria; l'appartamento presenta pavimenti in parquet e marmo; pavimenti e rivestimenti nei bagni e nelle cucine in ceramica, pareti intonacate



e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e tapparelle, interni in legno.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura a falde inclinate, i prospetti del fabbricato si presentano in parte con rivestimento in listelli di cortina ed in parte intonacati e tinteggiati, il vano scala si presenta in discrete condizioni manutentive con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria madre, che occupa l'appartamento 2, **** Omissis ****, mentre nell'appartamento 1 oltre all'esecutato sono presenti: **** Omissis **** figlia maggiorenne; **** Omissis **** attuale compagna e **** Omissis **** figlia minorennella della Sig.ra**** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria madre, che occupa l'appartamento 2, **** Omissis ****, mentre nell'appartamento 1 oltre all'esecutato sono presenti: **** Omissis **** figlia maggiorenne; **** Omissis **** attuale compagna e **** Omissis **** figlia minorennella della Sig.ra**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1968 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Buoncristiano	10/01/1968	28940	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/01/1968		5631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Roma	15/01/1968		
Dal 28/07/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Colistra	28/07/2004	99715	6713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	02/08/2004	89232	56859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AdE Roma 3	30/07/2004	15222	1T	

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1968 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Buoncristiano	10/01/1968	28940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/01/1968		5631
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Roma	15/01/1968		
Dal 28/07/2004 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Colistra	28/07/2004	99715	6713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	02/08/2004	89232	56859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Roma 3	30/07/2004	15222	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/04/2009
Reg. gen. 52307 - Reg. part. 14532
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Leofreddi Andrea
Data: 15/04/2009



N° repertorio: 17897
N° raccolta: 10015

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 24/05/2021
Reg. gen. 66866 - Reg. part. 46359
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si segnala l'esistenza di Trascrizione del 27/06/2019 (Registro Particolare 53436 Registro Generale 76432) a seguito di preliminare di compravendita, Notaio Luigi Bartolomeo del 07/06/2019 Rep. 7934/4618 ormai decaduto; in sede di sopralluogo l'esecutato ha confermato che non è stato dato seguito al preliminare oggetto della trascrizione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 22/04/2009
Reg. gen. 52307 - Reg. part. 14532
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Leofreddi Andrea
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 17897
N° raccolta: 10015

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 24/05/2021
Reg. gen. 66866 - Reg. part. 46359
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Si segnala l'esistenza di Trascrizione del 27/06/2019 (Registro Particolare 53436 Registro Generale 76432) a seguito di preliminare di compravendita, Notaio Luigi Bartolomeo del 07/06/2019 Rep. 7934/4618 ormai decaduto; in sede di sopralluogo l'esecutato ha confermato che non è stato dato seguito al preliminare oggetto della trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 ex artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 ex artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

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

Edificio regolarmente realizzato in data anteriore al 1967, con Licenza Edilizia 153/C del 17/11/1962 (prot. 13863/62) e dichiarato abitabile con certificato n. 355 del 01/04/1966, dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) è stata rilevata la corrispondenza dei luoghi con il progetto approvato, salvo le difformità già precedentemente evidenziate circa il frazionamento in due unità immobiliari dell'immobile pignorato: tali difformità possono essere regolarizzate tramite CILA in sanatoria e nuovo accatastamento degli immobili per una spesa complessiva di € 3.0000,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

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

Edificio regolarmente realizzato in data anteriore al 1967, con Licenza Edilizia 153/C del 17/11/1962 (prot. 13863/62) e dichiarato abitabile con certificato n. 355 del 01/04/1966, dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) è stata rilevata la corrispondenza dei luoghi con il progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono state richieste all'amministratore pro-tempore, **** Omissis ****, eventuali debiti dell'esecutato verso il Condominio, alla data del 03/05/2024 il dovuto ammonta ad € 557,54.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono state richieste all'amministratore pro-tempore, **** Omissis ****, eventuali debiti dell'esecutato verso il Condominio, alla data del 03/05/2024 il dovuto ammonta ad € 557,54.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T

Appartamento int. 3 al PT di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma. L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici. Il cespite, che gode di 2 accessi dalle scale condominiali, è attualmente diviso in due unità immobiliari ed è composto da: appartamento 1 soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno e corte esclusiva; appartamento 2 soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 237, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2, Graffato P.lle 303, 297

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

Valore di stima del bene: € 570.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite è stata utilizzata la metodologia del Market Comparison Approach (MCA) comunemente utilizzata nelle stime immobiliari ed aderente alle linee guida ABI che raccomandano tale procedura per la valutazione degli immobili. Tale metodo di valutazione confronta, attraverso un foglio di calcolo Excel, immobili che per caratteristiche possono essere "confrontabili" con l'immobile oggetto di stima. La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata prendendo tre immobili nelle immediate vicinanze del cespite oggetto di stima oggetto di compravendita negli ultimi 12 mesi per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, in particolare sono stati reperiti due atti di immobili posti: il primo nello stesso stabile dell'immobile pignorato ed il secondo in Via Gregorio VII compravenduti rispettivamente in giugno e novembre del 2023 ed un terzo comparabile è un appartamento ubicato a circa 200 m di distanza. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 579.000.000,00, con un parametro unitario pari ad € 3.544/mq che risulta compreso nell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona C35 (€ 2.750/mq. - € 4.100/mq.) che in quello del Borsino immobiliare (€ 2.594/mq. - € 3.838/mq.).

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1

Cantina pertinenziale int. 3 al PS1 di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma. L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di



Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 237, Sub. 36, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite è stata utilizzata la metodologia del Market Comparison Approach (MCA) comunemente utilizzata nelle stime immobiliari ed aderente alle linee guida ABI che raccomandano tale procedura per la valutazione degli immobili. Tale metodo di valutazione confronta, attraverso un foglio di calcolo Excel, immobili che per caratteristiche possono essere "confrontabili" con l'immobile oggetto di stima. La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata prendendo tre immobili nelle immediate vicinanze del cespite oggetto di stima oggetto di compravendita negli ultimi 12 mesi per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, in particolare sono stati reperiti due atti di immobili posti: il primo nello stesso stabile dell'immobile pignorato ed il secondo in Via Gregorio VII compravenduti rispettivamente in giugno e novembre del 2023 ed un terzo comparabile è un appartamento ubicato a circa 200 m di distanza. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 579.000.000,00, con un parametro unitario pari ad € 3.544/mq che risulta compreso nell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona C35 (€ 2.750/mq. - € 4.100/mq.) che in quello del Borsino immobiliare (€ 2.594/mq. - € 3.838/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T	160,98 mq	3.544,00 €/mq	€ 570.000,00	100,00%	€ 570.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1	10,00 mq	900,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 579.000,00

Valore di stima: € 579.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



Valore finale di stima: € 518.000,00

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 17/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto approvato
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Diffornità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio di caqlcolo MCA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T
Appartamento int. 3 al PT di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma. L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici. Il cespite, che gode di 2 accessi dalle scale condominiali, è attualmente diviso in due unità immobiliari ed è composto da: appartamento 1 soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno e corte esclusiva; appartamento 2 soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 237, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2, Graffato P.le 303, 297 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 ex artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità".
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1
Cantina pertinenziale int. 3 al PS1 di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma. L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 237, Sub. 36, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 ex artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG; non risulta inserito negli elaborati della "Carta per la Qualità".

Prezzo base d'asta: € 518.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 468/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 518.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 237, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A2, Graffato P.lle 303, 297	Superficie	160,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, si evidenziano pavimenti in parquet e marmo; pavimenti e rivestimenti nei bagni e nelle cucine in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e tapparelle, interni in legno.		
Descrizione:	Appartamento int. 3 al PT di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma. L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici. Il cespite, che gode di 2 accessi dalle scale condominiali, è attualmente diviso in due unità immobiliari ed è composto da: appartamento 1 soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno e corte esclusiva; appartamento 2 soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria madre, che occupa l'appartamento 2, **** Omissis ****, mentre nell'appartamento 1 oltre all'esecutato sono presenti: **** Omissis **** figlia maggiorenne; **** Omissis **** attuale compagna e **** Omissis **** figlia minore della Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Camillo Caccia Dominioni 35, edificio B, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 237, Sub. 36, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Cantina pertinenziale int. 3 al PS1 di un più ampio edificio di 4 piani fuori terra ed 1 interrato, con accesso dal civico 35 di Via Camillo Caccia Dominioni, ubicato in zona semicentrale del Comune di Roma. L'edificio è posto nell'area compresa tra Via Gregorio VII e Via Baldo degli Ubaldi in prossimità di Piazza di Villa Capregna; la zona risulta a prevalente carattere residenziale con edifici condominiali di massimo 4/5 piani fuori terra con grado di finitura medio e medio-alto realizzati a partire dagli anni 50/60, le attività commerciali ed i servizi risultano disponibili a breve distanza soprattutto lungo le principali arterie viarie dalla zona, discreto il collegamento con i mezzi pubblici.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente alla propria madre, che occupa l'appartamento 2, **** Omissis ****, mentre nell'appartamento 1 oltre all'esecutato sono presenti: **** Omissis **** figlia maggiorenne, **** Omissis **** attuale compagna e **** Omissis **** figlia minore della Sig.ra**** Omissis ****.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/04/2009
Reg. gen. 52307 - Reg. part. 14532
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Leofreddi Andrea
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 17897
N° raccolta: 10015

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 24/05/2021
Reg. gen. 66866 - Reg. part. 46359
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAMILLO CACCIA DOMINIONI 35, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/04/2009
Reg. gen. 52307 - Reg. part. 14532
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Leofreddi Andrea
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 17897
N° raccolta: 10015

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 24/05/2021

Reg. gen. 66866 - Reg. part. 46359

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

