

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 668/2021 del R.G.E.

Giudice

***Dott.ssa Federica d'Ambrosio***

Custode Giudiziario:

***Avv. Ilaria Giofrè***

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

creditore intervenuto:

-

---

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
Lotto 1 .....	7
Rilievi .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	11
Patti.....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti .....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Visure Ipotecarie .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2 .....	17
Rilievi .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21

Patti.....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti .....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali .....	23
Visure Ipotecarie .....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 3 .....	28
Rilievi .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini .....	31
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali .....	32
Patti.....	33
Stato conservativo .....	33
Parti Comuni .....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti .....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali .....	34
Visure Ipotecarie .....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica .....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37

Stima / Formazione lotti.....	38
Metodo per la stima.....	38
Analisi di mercato.....	40
Caratteristiche intrinseche e stima del lotto 1 .....	41
Caratteristiche intrinseche e stima del lotto 2 .....	42
Caratteristiche intrinseche e stima del lotto 3 .....	43
Elenco Allegati .....	44
Elenco Allegati e Fotografie.....	45
Riepilogo bando d'asta .....	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1580/2019 del R.G.E .....	48
<b>Lotto 1 - appartamento in via E. Checchi 41 - Prezzo base d'asta: € 147.000,00 .....</b>	<b>48</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1580/2019 del R.G.E .....	49
<b>Lotto 2 - appartamento in via E. Checchi 51 - Prezzo base d'asta: € 272.800,00 .....</b>	<b>49</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1580/2019 del R.G.E .....	50
<b>Lotto 3 - posto auto in via C. Algranati 10 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00.....</b>	<b>50</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	50

## INCARICO

---

All'udienza del 7/6/2022, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in via Licinio Calvo 56, int.9 - 00136 - Roma (RM), email [architetto.caruso@fastwebnet.it](mailto:architetto.caruso@fastwebnet.it), PEC [architetto.caruso@pec.archrm.it](mailto:architetto.caruso@pec.archrm.it), Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 8/6/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili ubicati in Roma:

- 1 - appartamento in via Eugenio Checchi 41, piano catastale 1, interno 3 scala A
- 2 - appartamento in via Eugenio Checchi 51, piano catastale 4, interno 7 scala B
- 3 - posto auto coperto in via Cesare Algranati 10, piano catastale S1, interno 3

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di tre immobili siti in un unico edificio in Roma con diversi accessi:

**1 - appartamento in via Eugenio Checchi 41** scala A piano 1 int. 3, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 7, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. cat. 49 mq, rendita euro 565,<sup>52</sup>

**2 - appartamento in via Eugenio Checchi 51** scala B piano 4 int. 7, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 32, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 101 mq, sup. escluse aree scoperte 98 mq, rendita euro 1.036,<sup>79</sup>

**3 - posto auto in via Cesare Algranati 10** piano S1 int. 3, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 503, Zc. 5, Cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, sup. cat. 19 mq, rendita euro 73,<sup>75</sup>

Gli immobili vengono posti in vendita in tre lotti distinti per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

L'edificio è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962

e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65

e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966

Costruttore: Società \*\*\*\*\* S.P.A.

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966

Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968



Riguardo l'**appartamento in via Eugenio Checchi 41** la planimetria catastale corrisponde al progetto originale del costruttore fornito dall'ufficio archivio DPAU, ma lo stato dei luoghi differisce nella sagoma dell'immobile al confine con l'appartamento adiacente e in alcuni tramezzi interni.

Per l'ottenimento della conformità urbanistica sarà necessaria pratica edilizia.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione sufficiente, seppure non sia abitato da molti mesi.

L'impianto termico è centralizzato. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.

Riguardo l'**appartamento in via Eugenio Checchi 51** la planimetria catastale corrisponde al progetto originale del costruttore fornito dall'ufficio archivio DPAU, ma lo stato dei luoghi differisce in alcuni tramezzi interni.

Per l'ottenimento della conformità urbanistica sarà necessaria pratica edilizia.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto.

L'impianto termico è centralizzato. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.

Riguardo il **posto auto in via Cesare Algranati 10** si segnala che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, rappresentando un box chiuso con muri perimetrali e saracinesca, ma il progetto originale prevedeva per il piano sottostrada un unico grande ambiente adibito ad autorimessa con diversi posti auto coperti.

Non è stato reperito alcun titolo abilitativo per tale variazione urbanistica, che quindi risulta un abuso non sanabile. Sarà necessario il ripristino, con demolizione dei manufatti previa apposita pratica edilizia.

Nella stima l'immobile viene quindi valutato come posto auto coperto, dal cui valore vengono detratti i costi per il ripristino.

La Zona Tiburtina-Pietralata si trova nell'area a est della città, esternamente alla Tangenziale Est e internamente al Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Stazione Tiburtina.

Il quartiere è a destinazione mista. Sono presenti edifici residenziali intensivi, che nella maggior parte presentano attività commerciali al piano terra.

Le principali arterie stradali del quartiere sono la via Tiburtina e la Tangenziale Est; tutte le altre strade risultano molto trafficate in tutte le ore del giorno, vista la alta densità insediativa.

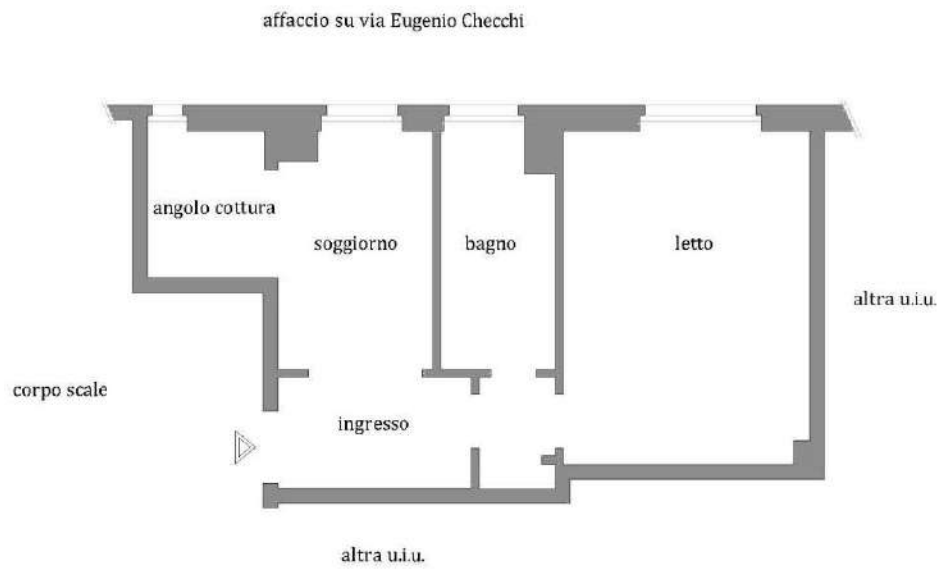
L'accessibilità agli immediati dintorni degli immobili oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati, e molto buona con i mezzi pubblici, ma nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto di stima risulta molto difficile trovare parcheggio a qualsiasi ora del giorno.

Segue analisi dettagliata distinta per ognuno dei tre beni immobili.

# LOTTO 1

Piante risultanti dai rilievi del giorno 20.10.2022

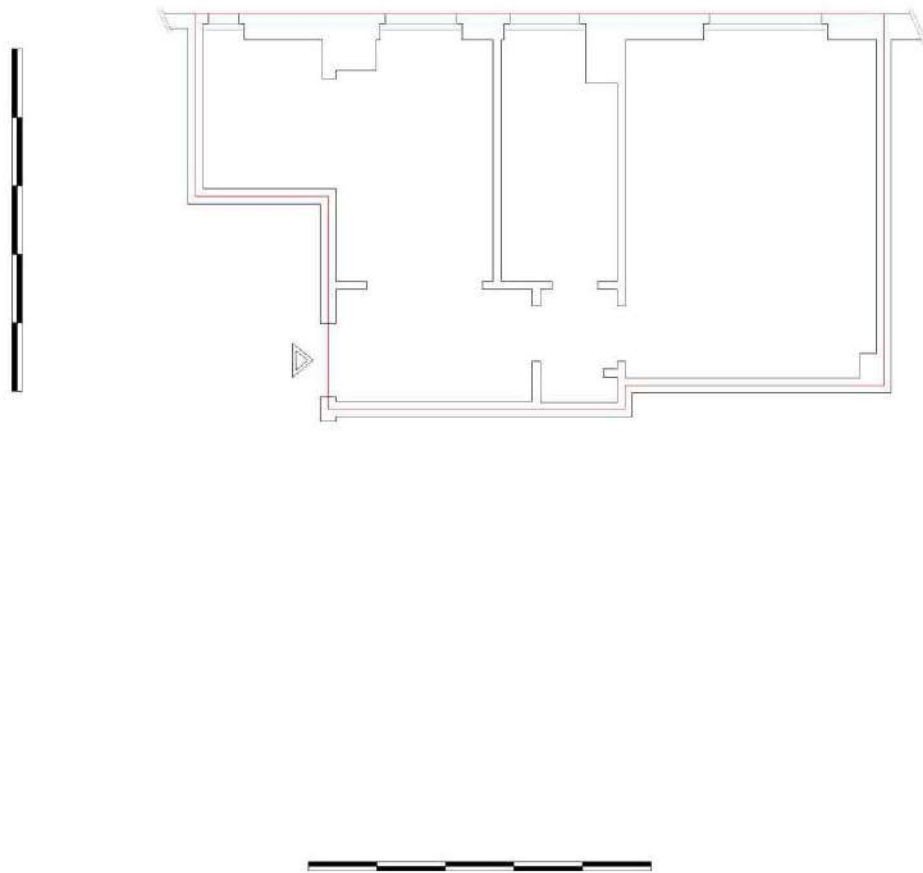
appartamento in via E. Checchi 41 - piano 1 - int. 2



RILIEVO

appartamento in via E. Cecchi 41 - piano 1 - int. 2

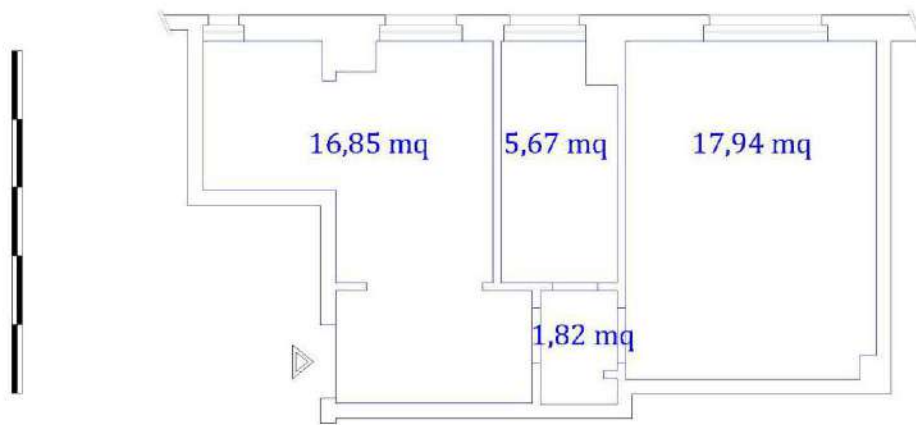
appartamento: 50,65 mq



**SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare**



appartamento in via E. Checchi 41 - piano 1 - int. 2



**SUPERFICI NETTE**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In relazione all'immobile in via E. Checchi 41 piano 1 int. 2, il certificato notarile (*allegato 1*) è completo.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

[REDACTED]

in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 18.12.2014 ( Trascrizione del 14/01/2015 - Registro Particolare 3408 ) (*allegato 2*)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'appartamento viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

## CONFINI

---

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'appartamento confina:

a Nord-Est con corpo scale

a Sud-Est affaccio su via Eugenio Checchi

a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con altra u.i.u. il cui accesso si trova sullo stesso pianerottolo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	42,28 mq	50,65 mq	1,00	50,65 mq	2,84 m	1
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento:</b>				<b>50,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:</b>				<b>50,65 mq</b>		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( allegato 3 )*

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale dell'appartamento in via Checchi 41 (*allegato 4*) riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	1374	7	5	A/3	3	3,5	tot: 49 mq tot escluse aree scoperte: 49 mq	565,52	1	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali dell'appartamento sono desunti dal Certificato Storico Catastale (*allegato 4*).

Si è verificata la congruenza con il Foglio di Mappa 602 (*allegato 5*).

La planimetria catastale dell'appartamento (*allegato 6*) è conforme al progetto originale del costruttore, ma non corrisponde nella sagoma perimetrale a confine con altro appartamento contiguo sul lato Nord-Ovest e nella disposizione dei tramezzi interni.

Riguardo l'intero edificio, agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta depositato l'elenco subalterni (*allegato 7*), ma non risulta depositato l'elaborato planimetrico.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere ( l'immobile è libero da persone e cose )

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente.

## PARTI COMUNI

---

L'edificio non è dotato di portineria

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti, se non quanto indicato nel regolamento di condominio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento oggetto di perizia si trova in un edificio con struttura in cemento armato di otto piani fuori terra, con copertura piana e a falde sul perimetro ( non si redige certificato di idoneità statica ).

Sono presenti dei volumi tecnici all'ultimo piano.

L'appartamento è costituito da piccolo soggiorno con angolo cottura, piccolo spazio di disimpegno che distribuisce alla camera da letto e al bagno.

L'affaccio a Est non garantisce una sufficiente illuminazione naturale, e soprattutto le finestre su un unico lato non consentono affatto un sufficiente ricambio d'aria.

Le pavimentazioni sono miste.

Gli infissi sono con vetrocamera, e sono forniti di tapparelle.

L'impianto idrotermico è centralizzato; l'impianto idrosanitario è autonomo; la caldaia è posizionata all'interno, in corrispondenza dell'angolo cottura.

Non sono stati forniti dichiarazione di impianti a norma, nè libretto d'impianto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1980 fino al 18/12/2014	[REDACTED]	<b>1 - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Erminio Laurora	05/03/1980	56510	11475
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/03/1980		14540
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2014 fino al 01/01/2023	[REDACTED]	<b>2 - Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	18/12/2014	3125	7741
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/01/2015		3408
		<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.



Si riportano le visure ipotecarie (**allegato 8**) relative all'appartamento in via Checchi 41.

1	ISCRIZIONE del 24/09/2007 - Registro Particolare 42770 Registro Generale 170402 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 231387 del 18/09/2007 <b>IPOTECA LEGALE</b> derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4723 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 5892 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	ISCRIZIONE del 07/10/2008 - Registro Particolare 24323 Registro Generale 128947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10734 del 09/09/2008 <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4726 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 3989 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 5894 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	TRASCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 13338 Registro Generale 24447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 827 del 22/01/2009 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4727 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI) 2 - Annotazione n. 3990 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3 - Annotazione n. 5895 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4	TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 3979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3125 del 18/12/2014 <b>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b> Nota disponibile in formato elettronico
5	ANNOTAZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 4722 Registro Generale 45045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3 del 18/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12182 del 1996
6	ANNOTAZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 4723 Registro Generale 45046 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3 del 18/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 42770 del 2007
7	ANNOTAZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 4724 Registro Generale 45047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3 del 18/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53265 del 2007
8	ANNOTAZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 45048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3 del 18/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53267 del 2007
9	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 4726 Registro Generale 45049 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3 del 18/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 24323 del 2008
10	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 45050 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 3 del 18/12/2014 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13338 del 2009
11	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 58424 Registro Generale 83941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14443/2021 del 28/05/2021 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Nota disponibile in formato elettronico



**Trascrizioni**

- **ATTO D'OBBLIGO del 3.12.1965 ( allegato 9 )**  
Notaio Vincenzo Butera in Roma  
Repertorio 479079  
Riguardante le superfici da mantenere a parcheggio al piano seminterrato
  
- **PIGNORAMENTO**  
Notificato presso il Tribunale di Roma in data 28.05.2021 repertorio 14443/2021  
A favore di \*\*\*\*\*  
Trascritto a ROMA il 25/06/2021 Reg. gen. 58424 - Reg. part. 83941  
Contro con sede in Roma c.f.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

**L'edificio** è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966

Costruttore: \*\*\*\*\*S.P.A.

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966 (**allegato 10**)  
Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968 (**allegato 11**)

**Conclusione sulla conformità urbanistica dell'appartamento in via Checchi 41, piano 1 int. 2:**

Considerato che lo stato dei luoghi differisce dal progetto originale del costruttore nella sagoma dell'appartamento e nella disposizione dei tramezzi interni, si calcola un costo di euro 3.300,00 per pratica edilizia in sanatoria, che comprende il compenso del professionista che dovrà curare la pratica edilizia e anche il docfa per l'allineamento della planimetria catastale. Tale importo non comprende i costi per eventuale ulteriore ricerca di titolo abilitativo.

La variazione della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione della rendita catastale per la differente superficie, sebbene non varino i vani catastali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'amministrazione del Condominio, in persona di [REDACTED], il 18.1.2023 ha fornito le seguenti informazioni:

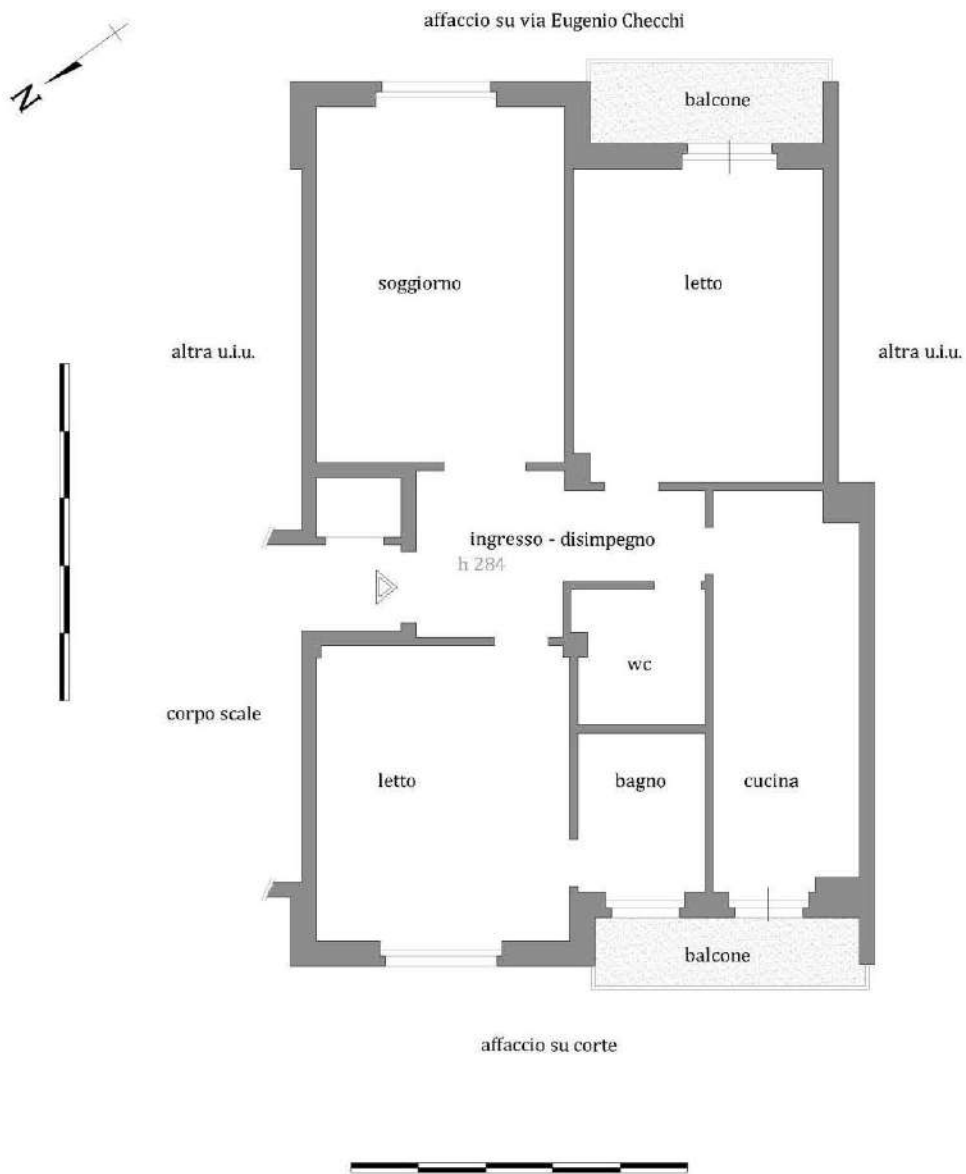
- Il debito nei confronti del condominio riguardante l'appartamento in via E. Cecchi 41 ammonta ad **euro 2.580,95**
- Le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali riguardante l'appartamento in via E. Cecchi 41 ammontano a **euro 471,00 l'anno**
- Sono state deliberate spese straordinarie condominiali, e l'importo riguardante l'appartamento in via E. Cecchi 41 calcolato sui relativi millesimi ammonta a **euro 1.030,00**
- Non esistono immobili di proprietà del condominio con relativi millesimi riferiti al bene oggetto di esecuzione ( esempio ex appartamento portiere locato etc )

L'amministratore non ha fornito regolamento di condominio, ( *allegato 12* )

## LOTTO 2

Piante risultanti dai rilievi del giorno 6.10.2022

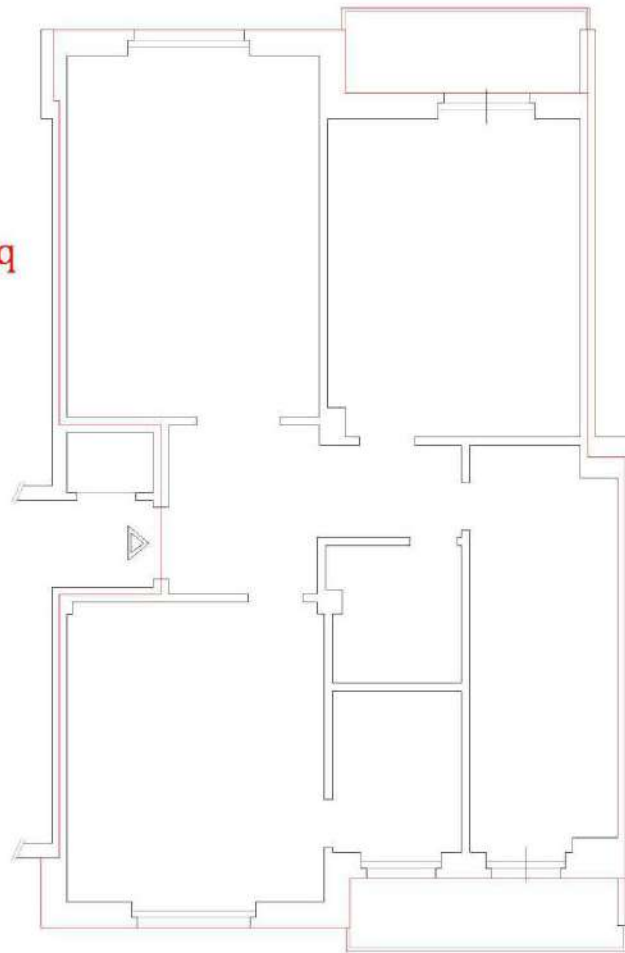
appartamento in via E. Checchi 51 - piano 4 - int. 7



### RILIEVO

appartamento in via E. Checchi 51 - piano 4 - int. 7

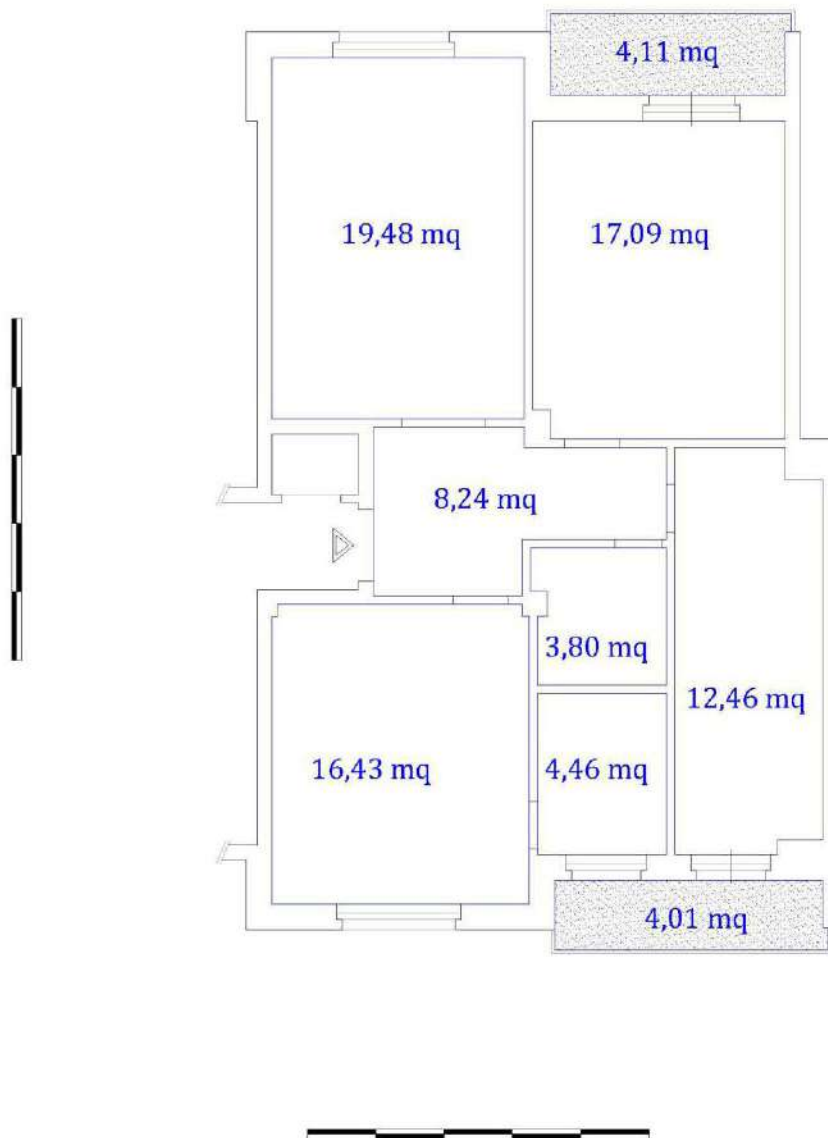
appartamento: 95,72mq



balconi: 8,73 mq

**SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare**

appartamento in via E. Cecchi 51 - piano 4 - int. 7



**SUPERFICI NETTE**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In relazione all'immobile in via E. Checchi 51 piano 4 int. 7, il certificato notarile (*allegato 1*) è completo.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla seguente società esecutata:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

in virtù di decreto atto di compravendita a rogito del Notaio Enzo Becchetti in data 11.04.2017 rep. 2443/1824 ( Trascrizione del 09/05/2017 - Registro Particolare 35468 ) (*allegato 13*)

contro

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

L'appartamento viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

## CONFINI

---

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo,

l'appartamento confina:

a Nord-Est con corpo scale e altra u.i.u. il cui accesso si trova sullo stesso pianerottolo.

a Sud-Est affaccio su via Eugenio Checchi

a Sud-Ovest con altra u.i.u. il cui accesso si trova su altro pianerottolo.

a Nord-Ovest affaccio su corte



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	48,52 mq	95,72 mq	1,00	95,72 mq	2,84 m	4
Balconi fino a 25 mq	25,53 mq	8,73 mq	0,30	2,61 mq	2,84 m	4
Balconi oltre i 25 mq		0 mq	0,10	0,00 mq		
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento con balconi:</b>				<b>98,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:</b>				<b>98,33 mq</b>		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( allegato 3)*

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Riguardo l'appartamento in via E. Checchi 51, piano 4 int.7, il certificato storico catastale (*allegato 14*) riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	1374	32	5	A/3	3	5,5	tot: 101 mq tot escluse aree scoperte: 98 mq	1.036,79	4	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali dell'appartamento sono desunti dal Certificato Storico Catastale (*allegato 14*).

Si è verificata la congruenza con il Foglio di Mappa 602 (*allegato 5*).

La planimetria catastale dell'appartamento (*allegato 15*) è conforme al progetto originale del costruttore, ma non corrisponde alla distribuzione interna.

Riguardo l'intero edificio, agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta depositato l'elenco subalterni (*allegato 7*), ma non risulta depositato l'elaborato planimetrico.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente.

## PARTI COMUNI

---

L'edificio non è dotato di portineria

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti, se non quanto indicato nel regolamento di condominio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento oggetto di perizia si trova in un edificio con struttura in cemento armato di otto piani fuori terra, con copertura piana e a falde sul perimetro ( non si redige certificato di idoneità statica ).

Sono presenti dei volumi tecnici all'ultimo piano.

L'appartamento è costituito da ingresso che distribuisce su tutti gli ambienti: soggiorno, due camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, cucina, bagno di servizio.

Il doppio affaccio garantisce una sufficiente illuminazione naturale, e soprattutto le finestre su due lati opposti consentono un ricambio d'aria molto buono.

Le pavimentazioni sono miste.

Gli infissi sono con vetrocamera, e sono forniti di tapparelle.

L'impianto idrotermico è centralizzato; l'impianto idrosanitario è autonomo con la caldaia posizionata all'esterno sul balcone della cucina.

Sono presenti due condizionatori split, uno in cucina e uno nella camera da letto provvista di balcone.

Non sono stati forniti dichiarazione di impianti a norma, nè libretto d'impianto.


## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il giorno del sopralluogo l'immobile è risultato essere occupato dalla signora\*\*\*\*\* e da badante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1967 fino al 26/10/2016		<b>1 - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fiumara Remigio	18/12/1967	1362	410
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	29/12/1967		69487
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2016 fino al 11/04/2017		<b>2 - Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	26/10/2016	790	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	15/11/2016	127528	87749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2017 Fino al 01/01/2023		<b>3 - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Becchetti Enzo	11/04/2017	2443	1824
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/05/2017	52933	35468
		<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.



Si allegano le visure ipotecarie (**allegato 16**) relative all'appartamento in via Checchi 51.

1	<p>ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 53265 Registro Generale 217595  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1186 del 13/11/2007  <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 4724 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)  2 - Annotazione n. 3987 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  3 - Annotazione n. 5893 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>
2	<p>ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 53267 Registro Generale 217597  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 1186/2007 del 13/11/2007  <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 4725 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)  2 - Annotazione n. 3988 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  3 - Annotazione n. 5896 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>
3	<p>ISCRIZIONE del 07/10/2008 - Registro Particolare 24323 Registro Generale 128947  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10734 del 09/09/2008  <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 4726 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)  2 - Annotazione n. 3989 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  3 - Annotazione n. 5894 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 13338 Registro Generale 24447  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 827 del 22/01/2009  <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 4727 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  2 - Annotazione n. 3990 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)  3 - Annotazione n. 5895 del 05/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)</p>
5	<p>TRASCRIZIONE del 15/11/2016 - Registro Particolare 87749 Registro Generale 127528  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  <b>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>  Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5890 Registro Generale 38614  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  <b>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI</b>  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20679 del 2004</p>
7	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5891 Registro Generale 38615  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  <b>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI</b>  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 35486 del 2005</p>
8	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5892 Registro Generale 38616  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  <b>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI</b>  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 42770 del 2007</p>
9	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5893 Registro Generale 38617  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  <b>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI</b>  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53265 del 2007</p>

10	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5894 Registro Generale 38618  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 24323 del 2008</p>
11	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5895 Registro Generale 38619  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13338 del 2009</p>
12	<p>ANNOTAZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 38620  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 790 del 26/10/2016  ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53267 del 2007</p>
13	<p>TRASCRIZIONE del 09/05/2017 - Registro Particolare 35468 Registro Generale 52933  Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 2443/1824 del 11/04/2017  ATTO TRA VIVI - <b>COMPRAVENDITA</b>  Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
14	<p>TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 58424 Registro Generale 83941  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14443/2021 del 28/05/2021  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI <b>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>  Nota disponibile in formato elettronico</p>



### Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO del 3.12.1965 ( allegato 9 )**  
Notaio Vincenzo Butera in Roma  
Repertorio 479079  
Riguardante le superfici da mantenere a parcheggio al piano seminterrato
  
- **PIGNORAMENTO**  
Notificato presso il Tribunale di Roma in data 28.05.2021 repertorio 14443/2021  
A favore di \*\*\*\*\*  
Trascritto a ROMA il 25/06/2021 Reg. gen. 58424 - Reg. part. 83941  
  
Contro \*\*\*\*\* con sede in Roma c.f. \*\*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

**L'edificio** è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966

Costruttore: \*\*\*\*\*S.P.A.

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966

Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968

#### **Conclusione sulla conformità urbanistica dell'appartamento in via Checchi 51, piano 1 int. 2:**

Considerato che lo stato dei luoghi differisce dal progetto originale del costruttore nella distribuzione interna di alcuni tramezzi, si calcola un costo di euro 2.800,00 per pratica edilizia in sanatoria, che comprende il compenso del professionista che dovrà curare la pratica e anche il docfa per l'allineamento della planimetria catastale. Tale importo non comprende i costi per eventuale ulteriore ricerca di titolo abilitativo.

La variazione della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione della rendita.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'amministrazione del Condominio, in persona di [REDACTED], il 18.1.2023 ha fornito le seguenti informazioni:

- Il debito nei confronti del condominio riguardante l'appartamento in via E. Cecchi 51 ammonta ad **euro 3.843,81**
- Le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali riguardante l'appartamento in via E. Cecchi 51 ammontano a euro **940,00 l'anno**
- Sono state deliberate spese straordinarie condominiali, e l'importo riguardante l'appartamento in via E. Cecchi 51 calcolato sui relativi millesimi ammonta a **euro 2.062,00**
- Non esistono immobili di proprietà del condominio con relativi millesimi riferiti al bene oggetto di esecuzione ( esempio ex appartamento portiere locato etc )

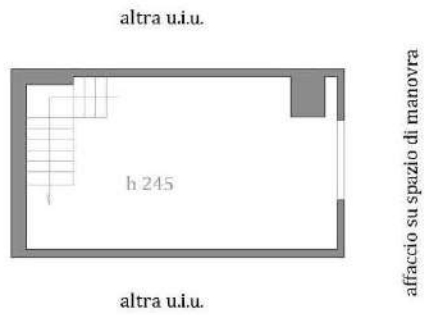
L'amministratore non ha fornito regolamento di condominio, (*allegato 12*)

# LOTTO 3

---

Piante risultanti dai rilievi del giorno 20.10.2022

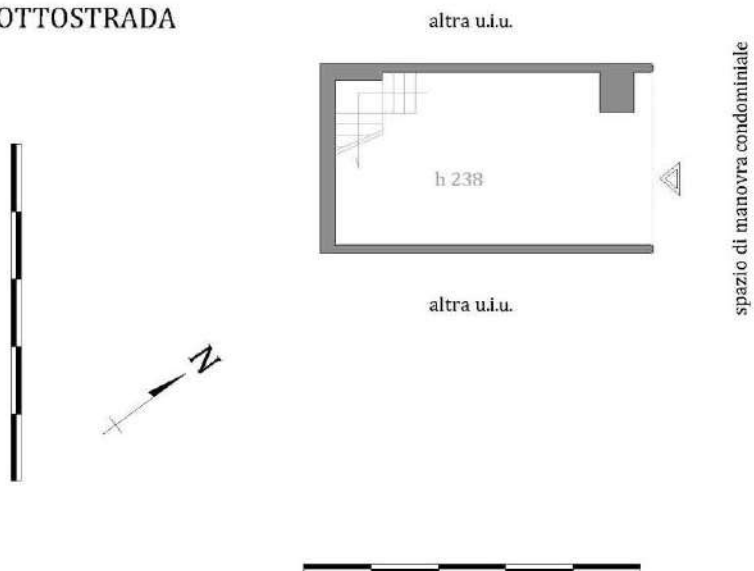
posto auto in via Cesare Algranati 10 - piano S1 - n.3



SOPPALCO

---

PIANO SOTTOSTRADA



RILIEVO

posto auto in via Cesare Algranati 10 - piano S1 - n.3

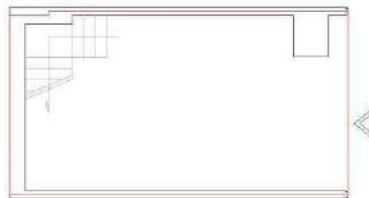


**soppalco 11,71 mq**  
**titolo abilitativo non reperito**

SOPPALCO

---

PIANO SOTTOSTRADA

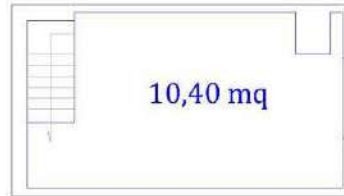


**posto auto 13,20 mq**

**SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare**

posto auto in via Cesare Algranati 10 - piano S1 - n.3

altra u.i.u.

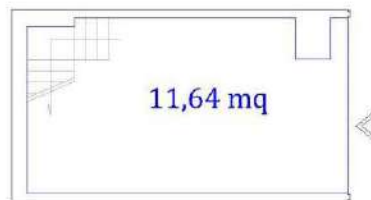


altra u.i.u.

SOPPALCO

---

PIANO SOTTOSTRADA



**SUPERFICI NETTE**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In relazione all'immobile in via C. Algranati piano S1 int. 3, il certificato notarile (*allegato 1*) è completo.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

████████████████████████████████████████

in virtù di decreto atto di compravendita a rogito del Notaio Enzo Becchetti in data 11.04.2017 rep. 2443/1824 ( Trascrizione del 09/05/2017 - Registro Particolare 35468 ) (*allegato 17*)

contro

████████████████████████████████████████

L'appartamento viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

## CONFINI

---

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo,

il posto auto confina:

a Nord-Est con spazio di manovra condominiale.

a Sud-Est con altra u.i.u.

a Nord-Ovest con altra u.i.u.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,64 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	2,45 m	S1
soppalco abusivo non regolarizzato	10,43 mq	11,71 mq	0,00	0,00 mq	2,38 m	S1
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento con balconi:</b>				<b>13,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:</b>				<b>13,20 mq</b>		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 3**)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale (**allegato 18**) riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	1374	503	5	C/6	6	12mq	tot: 19 mq	73,75	S1	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali del posto auto in via C. Algranati 10 sono desunti dal Certificato Storico Catastale (**allegato 18**). Si è verificata la congruenza con il Foglio di Mappa 602 (**allegato 5**).

La planimetria catastale del box (**allegato 19**) è conforme allo stato dei luoghi, ma non al progetto originale del costruttore. È stato contattato il professionista -ancora operativo- che ha depositato la planimetria catastale nel 1987, ma dopo 35 anni non ricorda se ci fosse un titolo abilitativo per la trasformazione da posto auto coperto a box.

Riguardo l'intero edificio, agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta depositato l'elenco subalterni (**allegato 7**), ma non risulta depositato l'elaborato planimetrico.



---

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

---

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box è sufficiente.

---

## PARTI COMUNI

L'edificio non è dotato di portineria

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti, se non quanto indicato nel regolamento di condominio

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

Il posto auto oggetto di perizia si trova in un edificio con struttura in cemento armato di otto piani fuori terra, con copertura piana e a falde sul perimetro ( non si redige certificato di idoneità statica ).

Sono presenti dei volumi tecnici all'ultimo piano.

Il posto auto coperto in autorimessa condominiale originale è stato trasformato in box, chiuso con tramezzi sui lati e con saracinesca su spazio di manovra condominiale, e con soppalco su tutta la superficie del posto auto.

Non sono stati forniti dichiarazione di impianti a norma, nè libretto d'impianto.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo l'immobile è risultato essere nella disponibilità della signora \*\*\*\*\*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1995 fino al 26/10/2016		<b>1 - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sanna Renzo	11/05/1995	16178	3861
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/05/1995		18646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2016 fino al 11/04/2017		<b>2 - Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	26/10/2016	791	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	15/11/2016		87750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2017 Fino al 01/01/2023		<b>3 - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Becchetti Enzo	11/04/2017	2443	1824
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/05/2017		35468
		<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.

Si allegano le visure ipotecarie (*allegato 20*) relative al posto auto in via Algranati 10

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 15/11/2016 - Registro Particolare 87750 Registro Generale 127529 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 791 del 26/10/2016 ATTO GIUDIZIARIO - <b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b> Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 3987 Registro Generale 26043 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 791 del 26/10/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53265 del 2007
3	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 3988 Registro Generale 26044 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 791 del 26/10/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53267 del 2007
4	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 26045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 791 del 26/10/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 24323 del 2008
5	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 3990 Registro Generale 26046 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. IV ESEC. IMM. Repertorio 791 del 26/10/2016 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13338 del 2009
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/05/2017 - Registro Particolare 35468 Registro Generale 52933 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 2443/1824 del 11/04/2017 ATTO TRA VIVI - <b>COMPRAVENDITA</b> Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 58424 Registro Generale 83941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14443/2021 del 28/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI <b>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Nota disponibile in formato elettronico



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO del 3.12.1965 ( allegato 9 )**  
Notaio Vincenzo Butera in Roma  
Repertorio 479079  
Riguardante le superfici da mantenere a parcheggio al piano seminterrato
  
- **PIGNORAMENTO**  
Notificato presso il Tribunale di Roma in data 28.05.2021 repertorio 14443/2021  
A favore di \*\*\*\*\*  
Trascritto a ROMA il 25/06/2021 Reg. gen. 58424 - Reg. part. 83941  
  
Contro \*\*\*\*\* con sede in Roma c.f. \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

**L'edificio** è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966  
Costruttore:\*\*\*\*\*S.P.A.

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966

Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968

### **Conclusione sulla conformità urbanistica del posto auto in via Cesare Algranati 10, piano S1 int. 3:**

Attualmente il bene è un box auto delimitato da muri perimetrali e da saracinesca per l'accesso dallo spazio di manovra condominiale; è presente anche un soppalco che insiste su tutta la superficie del posto auto.

Considerato che lo stato dei luoghi differisce dal progetto originale del costruttore, che al piano sottostrada prevedeva un unico grande spazio comune, con posti auto delimitati esclusivamente da segnalazioni a terra, e considerato che non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante tale modifica, non sussiste la conformità urbanistica.

Il valore del bene viene stimato come se fosse un semplice posto auto coperto, e a tale valore vengono sottratti i costi di ripristino comprendenti gli oneri, le sanzioni, i lavori, il compenso per il professionista che dovrà curare la pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, che si stimano in complessivi euro 8.500,00.

La variazione della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione della rendita per la differente superficie.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'amministrazione del Condominio, in persona di [REDACTED], il 18.1.2023 ha fornito le seguenti informazioni:

- Il debito nei confronti del condominio riguardante l'appartamento in via E. Checchi 51 ammonta ad **euro 397,12**
- Le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali riguardante l'appartamento in via E. Checchi 51 ammontano a **euro 60,00 l'anno**
- Sono state deliberate spese straordinarie condominiali, e l'importo riguardante l'appartamento in via E. Checchi 51 calcolato sui relativi millesimi ammonta a **euro 90,00**
- Non esistono immobili di proprietà del condominio con relativi millesimi riferiti al bene oggetto di esecuzione ( esempio ex appartamento portiere locato etc )

L'amministratore non ha fornito regolamento di condominio, *( allegato 12 )*

**METODO PER LA STIMA:**

*Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.*

*Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati, e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:*

- *la zona in cui è situato il bene*
- *le caratteristiche della strada in cui è situato il bene*
- *lo stato generale dell'edificio*
- *il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare*
- *le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona*

*il criterio di valutazione è il seguente:*

- A. *individuazione della superficie commerciale*
- B. *definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi ( per categoria e zona )*
- C. *calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate*
- D. *calcolo del valore del bene da stimare ( assunto libero )*

-----

- *LE SUPERFICI COMMERCIALI indicata alle pagine pag. 9, 18, 27 sono state omogeneizzate in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( **allegato 3** ), relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO*  
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+de+terminazione/consistenza.pdf>

*Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'**allegato 21***

-----

A. *Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro ( più probabile punto di incontro tra domanda e offerta ) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.*

*A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.*

*Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati ( è una pubblicazione semestrale ).*

*Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori ai prezzi richiesti per la vendita ( dati reperiti sul mercato ).*

*Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

-----

B. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principali caratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.

Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i **parametri generali per un bene immobile ad USO ABITATIVO** per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:

#### **CARATTERISTICHE DISCENDENTI**

**fino ad un massimo di:**

<i>assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:</i>	- 1%
<i>livello qualitativo dell'edificio ( proporzionato al valore medio della zona ):</i>	- 2%
<i>prospicienza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:</i>	- 5%
<i>distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:</i>	- 3%
<i>esposizione degli ambienti principali a nord:</i>	- 4%
<i>esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio</i>	- 6%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:</i>	- 25%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano terra:</i>	- 10%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:</i>	- 5%
<i>altezza rispetto al piano stradale - primo piano:</i>	- 2%
<i>finiture e stato di manutenzione di livello basso ( proporzionate al valore medio della zona ):</i>	- 12%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore</i>	- 7%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano</i>	- 5%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano</i>	- 3%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato</i>	- 2%

#### **CARATTERISTICHE ASCENDENTI**

**fino ad un massimo di:**

<i>presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:</i>	+ 3%
<i>distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri</i>	+ 3%
<i>livello qualitativo dell'edificio ( proporzionato al valore medio della zona ):</i>	+ 3%
<i>prospicienza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:</i>	+ 4%
<i>ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:</i>	+ 3%
<i>esposizione degli ambienti principali a sud:</i>	+ 4%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano attico:</i>	+ 20%
<i>altezza rispetto al piano stradale - ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:</i>	+ 15%
<i>finiture e stato di manutenzione di ottimo livello ( proporzionate al valore medio della zona ):</i>	+ 20%
<i>aumento per appartamento di piccole dimensioni</i>	+ 25%



## ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (*allegati 22, 23, 24*) si può notare che l'offerta di analoghi beni è decisamente abbondante in questa zona.

Restringendo la ricerca ad un'area di caratteristiche omogenee e di dimensione di soli 500 m x 500 m:

- gli appartamenti in vendita con superficie tra 40 mq e 60 mq, e situati ai piani intermedi, sono 7
- gli appartamenti in vendita con superficie tra 90 mq e 115 mq, e situati ai piani intermedi, sono 10
- i box in vendita sono 4

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (*allegati 25, 26, 27*) si ricava che i prezzi medi richiesti sono:

- per gli appartamenti tra 40 e 60 mq      circa €/mq 3.978,<sup>40</sup>
- per gli appartamenti tra 90 e 115 mq      circa €/mq 3.233,<sup>05</sup>
- per i box      circa €/mq 1.600,<sup>49</sup>

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono relativi all'Anno 2022 - Semestre 1

Comune: ROMA    Fascia/zona: Periferica/PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)

Codice zona: D16    Microzona: 44    Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico    Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2450	3600	L	8,5	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3300	L	8,3	12,3	L
Box	Normale	1500	2200	L	8	11,5	L
Posti auto coperti	Normale	1150	1650	L	6,5	9,5	L
Posti auto scoperti	Normale	700	1000	L	3,8	5,5	L

**Per gli appartamenti A/3, il valore medio Omi è:  $(2.250,00 + 3.300,00) / 2 = 2.775,00$  €/mq commerciale.**

Il valore Omi per le abitazioni di tipo economico A/3 è inferiore ai prezzi richiesti riscontrati sul mercato; da notare che i prezzi al mq sono ovviamente più alti per gli immobili di superficie più piccola.

Occorre anche considerare che nella maggior parte dei casi i prezzi richiesti riscontrati sul mercato si riferiscono ad abitazioni civili di categoria catastale A/2

**Per i posti auto coperti C/6, il valore medio Omi è:  $(1.150,00 + 1.650,00) / 2 = 1.400,00$  €/mq commerciale**

A titolo di confronto, si riportano anche dati relativi ai box C/6, il valore medio Omi è:  $(1.500,00 + 2.200,00) / 2 = 1.850,00$  €/mq commerciale.

Inoltre i prezzi richiesti non rappresentano il punto di incontro tra domanda e offerta, ma sono soggetti a ribasso per trattativa.

Si assumono i dati OMI come attendibili prezzo di base per la valutazione dei beni, applicando le opportune caratteristiche ascendenti e discendenti che calibrano il valore di ogni singolo immobile esaminato.

**Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento in via Checchi 41 piano 1 int. 3 ( rispetto a beni analoghi nella stessa zona ) sono così valutate:**

**CARATTERISTICHE DISCENDENTI**

distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	- 1%
esposizione degli ambienti principali a est:	- 2%
esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio	- 5%
altezza rispetto al piano stradale - primo piano:	- 1%

**CARATTERISTICHE ASCENDENTI**

aumento per appartamento di piccole dimensioni	+ 16%
------------------------------------------------	-------

Dalla somma di tutte queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'appartamento in questione il valore medio OMI di 2.775,00 euro/mq commerciale debba essere aumentato del 7%:

$$2.775,00 \text{ Euro/mq} \times 1,07 = 2.969,25 \text{ Euro/mq}$$

Il valore della piena proprietà dell'appartamento in via E. Checchi 41, piano 1 int. 3

assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

$$2.969,25 \text{ Euro/mq} \times 50,65 \text{ mq} = \text{Euro } 150.392,51$$

da questa somma si sottrae il costo di euro 3.300,00 per pratiche edilizia e catastale per rettifica sagoma e tramezzi interni

**Il valore della piena proprietà dell'appartamento in via Checchi 41  
in cifra tonda si può approssimare a Euro 147.000,00  
( Euro CENTOQUARANTASETTEMILA/00 )**



**Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento in via Checchi 51 piano 4 int. 7 ( rispetto a beni analoghi nella stessa zona ) sono così valutate:**

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva: - 1%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

esposizione degli ambienti principali a sud-est e doppio affaccio: + 2%

Dalla somma di tutte queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'appartamento in questione il valore medio OMI di 2.775,00 euro/mq commerciale debba essere aumentato del 1%:

$$2.775,00 \text{ Euro/mq} \times 1,01 = 2.802,75 \text{ Euro/mq}$$

Il valore della piena proprietà dell'appartamento in via E. Checchi 41, piano 1 int. 3  
assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

$$2.802,75 \text{ Euro/mq} \times 98,33 \text{ mq} = \text{Euro } 275.594,40$$

da questa somma si sottrae il costo di euro 2.800,00 per pratiche edilizia e catastale per rettifica tramezzi interni

**Il valore della piena proprietà dell'appartamento in via Checchi 51  
in cifra tonda si può approssimare a Euro 272.800,00  
( Euro DUECENTOSETTANTADUEMILAOTTOCENTO/00 )**

**Le caratteristiche intrinseche del posto auto in via Cesare Algranati 10 rientrano nella media.**

Il valore della piena proprietà del posto auto in via C. Algranati, piano S1, int. 3  
assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:  
 $1.400,00 \text{ Euro/mq} \times 13,20 \text{ mq} = \text{Euro } 18.480,00$

da questa somma si sottrae il costo di euro 8.500,00 per ripristino a posto auto coperto, compreso di oneri,  
sanzioni, lavori, pratica edilizia e pratica catastale del professionista

**Il valore della piena proprietà del posto auto in via Algranati 10  
in cifra tonda si può approssimare a Euro 10.000,00  
( Euro DIECIMILA/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 5/1/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Caruso Carlo

Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia. Aggiornamento al 08.12.2022

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Certificazione Notarile del 23.7.2021
- 2) Atto di provenienza dell'appartamento in via Checchi 41
- 3) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
- 4) Certificato storico catastale appartamento in via Checchi 41
- 5) Foglio di mappa 662
- 6) Planimetria catastale appartamento in via Checchi 41
- 7) Elenco subalterni dell'intero edificio
- 8) Visure ipotecarie appartamento in via Checchi 41
- 9) Atto d'obbligo riguardante le superfici da mantenere a parcheggio al piano seminterrato
- 10) fascicolo progettuale 23539/1966
- 11) abitabilità 120 /1968
- 12) Regolamento di condominio
  
- 13) Atto di provenienza dell'appartamento in via Checchi 51
- 14) Certificato storico catastale appartamento in via Checchi 51
- 15) Planimetria catastale appartamento in via Checchi 51
- 16) Visure ipotecarie appartamento in via Checchi 51
  
- 17) Atto di provenienza del posto auto in via Algranati 10
- 18) Certificato storico posto auto coperto in via Algranati 10
- 19) Planimetria catastale posto auto coperto in via Algranati 10
- 20) Visure ipotecarie posto auto coperto in via Algranati 10
  
- 21) Criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali
- 22) Ricerca di mercato appartamenti da 40 a 60 mq
- 23) Ricerca di mercato appartamenti da 90 a 115 mq
- 24) Ricerca di mercato box/posti auto coperti
- 25) Analisi di mercato in sintesi appartamenti da 40 a 60 mq
- 26) Analisi di mercato in sintesi appartamenti da 90 a 115 mq
- 27) Analisi di mercato in sintesi box/posti auto coperti

## ELENCO FOTOGRAFIE:

1. L'edificio da via E. Checchi
  
2. Ingresso appartamento via E. Checchi 41 piano 1 int.2
3. Soggiorno
4. Angolo cottura
5. Letto
6. Bagno
  
7. Ingresso appartamento via E. Checchi 51 piano 4 int.7
8. Soggiorno
9. cucina
10. Letto 1
11. Letto 2
12. Bagno 1
13. Bagno 2
14. Balcone
  
15. La rampa condominiale in via Algranati 10
16. Lo spazio di manovra condominiale
17. L'interno del box
18. L'interno del soppalco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

**LOTTO 1 - Appartamento in via E. Checchi 41**

---

**LOTTO 2 - Appartamento in via E. Checchi 51**

---

**LOTTO 3 - Appartamento in via C. Algranati 10**

---

Piena proprietà di tre immobili siti in un unico edificio in Roma con diversi accessi:

**1 - appartamento in via Eugenio Checchi 41** scala A piano 1 int. 3, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 7, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. cat. 49 mq, rendita euro 565,<sup>52</sup>

**2 - appartamento in via Eugenio Checchi 51** scala B piano 4 int. 7, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 32, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 101 mq, sup. escluse aree scoperte 98 mq, rendita euro 1.036,<sup>79</sup>

**3 - posto auto in via Cesare Algranati 10** piano S1 int. 3, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 503, Zc. 5, Cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, sup. cat. 19 mq, rendita euro 73,<sup>75</sup>

Gli immobili vengono posti in vendita in tre lotti distinti per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

L'edificio è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966

Costruttore: \*\*\*\*\* S.P.A.

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966

Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968

Riguardo l'**appartamento in via Eugenio Checchi 41** la planimetria catastale corrisponde al progetto originale del costruttore fornito dall'ufficio archivio DPAU, ma lo stato dei luoghi differisce nella sagoma dell'immobile al confine con l'appartamento adiacente e in alcuni tramezzi interni.

Per l'ottenimento della conformità urbanistica sarà necessaria pratica edilizia.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione sufficiente, seppure non sia abitato da molti mesi.

L'impianto termico è centralizzato. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.



Riguardo l'**appartamento in via Eugenio Cecchi 51** la planimetria catastale corrisponde al progetto originale del costruttore fornito dall'ufficio archivio DPAU, ma lo stato dei luoghi differisce in alcuni tramezzi interni.

Per l'ottenimento della conformità urbanistica sarà necessaria pratica edilizia.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto.

L'impianto termico è centralizzato. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.

Riguardo il **posto auto in via Cesare Algranati 10** si segnala che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, rappresentando un box chiuso con muri perimetrali e saracinesca, ma il progetto originale prevedeva per il piano sottostada un unico grande ambiente adibito ad autorimessa con diversi posti auto coperti.

Non è stato reperito alcun titolo abilitativo per tale variazione urbanistica, che quindi risulta un abuso non sanabile. Sarà necessario il ripristino, con demolizione dei manufatti previa apposita pratica edilizia.

Nella stima l'immobile viene quindi valutato come posto auto coperto, dal cui valore vengono detratti i costi per il ripristino.

La Zona Tiburtina-Pietralata si trova nell'area a est della città, esternamente alla Tangenziale Est e internamente al Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Stazione Tiburtina.

Il quartiere è a destinazione mista. Sono presenti edifici residenziali intensivi, che nella maggior parte presentano attività commerciali al piano terra.

Le principali arterie stradali del quartiere sono la via Tiburtina e la Tangenziale Est; tutte le altre strade risultano molto trafficate in tutte le ore del giorno, vista la alta densità insediativa.

L'accessibilità agli immediati dintorni degli immobili oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati, e molto buona con i mezzi pubblici, ma nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto di stima risulta molto difficile trovare parcheggio a qualsiasi ora del giorno.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 668/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Eugenio Cecchi 41, scala A, piano 1, int.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg 602, Part. 1374, Sub. 7, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. cat. 49 mq, rendita euro 565,52	<b>Superficie commerciale omogeneizzata</b>	50,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà di <b>appartamento in via Eugenio Cecchi 41 scala A piano 1 int. 3</b>, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 7, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. cat. 49 mq, rendita euro 565,52</p> <p><b>L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)</b></p> <p>l'appartamento confina: a Nord-Est con corpo scale a Sud-Est affaccio su via Eugenio Cecchi a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con altra u.i.u. il cui accesso si trova sullo stesso pianerottolo.</p> <p>L'edificio è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966 Costruttore:*****S.P.A. L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966 Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968</p> <p>La planimetria catastale corrisponde al progetto originale del costruttore fornito dall'ufficio archivio DPAU, ma lo stato dei luoghi differisce nella sagoma dell'immobile al confine con l'appartamento adiacente e in alcuni tramezzi interni. Per l'ottenimento della conformità urbanistica sarà necessaria pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale per rettifica della planimetria L'appartamento si trova in uno stato di conservazione sufficiente, seppure non sia abitato da molti mesi. L'impianto termico è centralizzato. Non è stato fornito libretto di impianto. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, ed è affidato a caldaia interno. L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **PIGNORAMENTO**  
Notificato presso il Tribunale di Roma in data 28.05.2021 repertorio 14443/2021  
A favore di \*\*\*\*\*  
Trascritto a ROMA il 25/06/2021 Reg. gen. 58424 - Reg. part. 83941

Contro \*\*\*\*\* con sede in Roma c.f. \*\*\*\*\*

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 668/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.800,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Eugenio Cecchi 51, scala B, piano 4, int. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg 602, Part. 1374, Sub. 32, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. cat. Totale 101 mq, escluse aree scoperte 98 mq rendita euro 1.036,79	<b>Superficie commerciale omogeneizzata</b>	98,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà di <b>appartamento in via Eugenio Cecchi 51 scala B piano 4 int. 7</b>, censito al catasto fabbricati di Roma al Foglio 602, Part. 1374, Sub. 32, Zc. 5, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. cat. Totale 101 mq, escluse aree scoperte 98 mq, rendita euro 1.036,79</p> <p><b>L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)</b></p> <p>l'appartamento confina: a Nord-Est con corpo scale e altra u.i.u. il cui accesso si trova sullo stesso pianerottolo. a Sud-Est affaccio su via Eugenio Cecchi a Sud-Ovest con altra u.i.u. il cui accesso si trova su altro pianerottolo. a Nord-Ovest affaccio su corte</p> <p>L'edificio è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966 Costruttore: *****S.P.A. L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966 Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968</p> <p>La planimetria catastale corrisponde al progetto originale del costruttore fornito dall'ufficio archivio DPAU, ma lo stato dei luoghi differisce in alcuni tramezzi interni. Per l'ottenimento della conformità urbanistica sarà necessaria pratica edilizia in sanatoria e di pratica catastale per rettifica della planimetria L'appartamento si trova in uno stato di conservazione sufficiente, seppure non sia abitato da molti mesi. L'impianto termico è centralizzato. Non è stato fornito libretto di impianto. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, ed è affidato a caldaia interno. L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

• **PIGNORAMENTO**

Notificato presso il Tribunale di Roma in data 28.05.2021 repertorio 14443/2021

A favore di \*\*\*\*\*

Trascritto a ROMA il 25/06/2021 Reg. gen. 58424 - Reg. part. 83941

Contro \*\*\*\*\* con sede in Roma c.f. \*\*\*\*\*



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 668/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00**

<b>Bene N° 3 - Posto auto coperto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Cesare Algranati 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati Fg 602, Part. 1374, Sub. 503, Zc. 5, Cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, sup. cat. 19 mq, rendita euro 73,75	<b>Superficie commerciale omogeneizzata</b>	13,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del posto auto è sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà di <b>posto auto coperto in via Cesare Algranati 10, piano S1 int. 3</b>, censito al catasto fabbricati di Roma al Fg 602, Part. 1374, Sub. 503, Zc. 5, Cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, sup. cat. 19 mq, rendita euro 73,75</p> <p><b>L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)</b></p> <p>il posto auto confina: a Nord-Est con spazio di manovra condominiale. a Sud-Est con altra u.i.u. a Nord-Ovest con altra u.i.u.</p> <p>L'edificio è stato realizzato in base alla licenza 642 E del 15.12.1965, rilasciata sul progetto 69657/1962 e successiva voltura licenza 868 del 23.4.1966 sulla variante 65474/65 e successiva licenza 1584 del 18.8.1967 sulla variante 23534/1966 Costruttore: *****S.P.A. L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale 23539/1966 Il DPAU ha fornito l'abitabilità 120 /1968</p> <p>Attualmente il bene è un box auto delimitato da muri perimetrali e da saracinesca per l'accesso dallo spazio di manovra condominiale; è presente anche un soppalco che insiste su tutta la superficie e del posto auto. Considerato che lo stato dei luoghi differisce dal progetto originale del costruttore, che al piano sottostrada prevedeva un unico grande spazio comune, con posti auto delimitati esclusivamente da segnalazioni a terra, e considerato che non è stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante tale modifica, non sussiste la conformità urbanistica. Il valore del bene è stato stimato stimato come se fosse un semplice posto auto coperto, e a tale valore sono stati sottratti i costi di ripristino comprendenti gli oneri, le sanzioni, i lavori, il compenso per il professionista che dovrà curare la pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, che si stimano in complessivi euro 11.000,00. La variazione della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione della rendita per la differente superficie. Il box si trova in uno stato di conservazione sufficiente. L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

• **PIGNORAMENTO**

Notificato presso il Tribunale di Roma in data 28.05.2021 repertorio 14443/2021

A favore di \*\*\*\*\*

Trascritto a ROMA il 25/06/2021 Reg. gen. 58424 - Reg. part. 83941

Contro \*\*\*\*\* con sede in Roma c.f. \*\*\*\*\*