

| | |
|--------------------|---|
| Esecuzione Imm. n° | R.G.E. 256/2022 |
| Parte ricorrente | |
| Parte resistente | |
| Giudice | G.E. : Dott. ssa Miriam IAPPELLI |
| CTU | Dott. Arch. Ugo Caminiti |
| Custode | Avv. Giovanni Berionne |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare
256/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 7 |
| Premessa | 7 |
| Descrizione | 7 |
| Documenti e Richieste | 8 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Formalità pregiudizievoli – Beni n. 1-6 | 9 |
| Confronto planimetrie catastali e progetto | 10 |
| Lotto 1 | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 12 |
| Titolarità | 12 |
| Confini | 12 |
| Consistenza | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali | 13 |
| Dati Catastali | 13 |
| Precisazioni | 13 |
| Stato conservativo | 13 |
| Parti Comuni | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 14 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Provenienze Ventennali | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali | 15 |
| Lotto 2 | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 16 |
| Titolarità | 16 |
| Confini | 16 |
| Consistenza | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali | 17 |
| Dati Catastali | 17 |
| Precisazioni | 17 |
| Stato conservativo | 17 |
| Parti Comuni | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 18 |
| Stato di occupazione | 18 |
| Provenienze Ventennali | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali | 19 |



| | |
|---|----|
| Lotto 3..... | 20 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 20 |
| Titolarità..... | 20 |
| Confini..... | 20 |
| Consistenza..... | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 21 |
| Dati Catastali..... | 21 |
| Precisazioni..... | 21 |
| Stato conservativo..... | 21 |
| Parti Comuni..... | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 22 |
| Stato di occupazione..... | 22 |
| Provenienze Ventennali..... | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 23 |
| Lotto 4..... | 24 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 24 |
| Titolarità..... | 24 |
| Confini..... | 24 |
| Consistenza..... | 24 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 25 |
| Dati Catastali..... | 25 |
| Precisazioni..... | 25 |
| Stato conservativo..... | 25 |
| Parti Comuni..... | 25 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |
| Stato di occupazione..... | 26 |
| Provenienze Ventennali..... | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 27 |
| Lotto 5..... | 28 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 28 |
| Titolarità..... | 28 |
| Confini..... | 28 |
| Consistenza..... | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 29 |
| Dati Catastali..... | 29 |
| Precisazioni..... | 29 |
| Stato conservativo..... | 29 |
| Parti Comuni..... | 29 |



| | |
|--|-----------|
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 30 |
| Stato di occupazione..... | 30 |
| Provenienze Ventennali | 30 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 31 |
| Lotto 6 | 32 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 32 |
| Titolarità..... | 32 |
| Confini..... | 32 |
| Consistenza..... | 32 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 33 |
| Dati Catastali..... | 33 |
| Precisazioni | 33 |
| Stato conservativo | 33 |
| Parti Comuni | 33 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 34 |
| Stato di occupazione..... | 34 |
| Provenienze Ventennali | 34 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 35 |
| Stima / Formazione lotti | 36 |
| Lotto 1 | 37 |
| Lotto 2 | 38 |
| Lotto 3 | 39 |
| Lotto 4 | 40 |
| Lotto 5 | 41 |
| Lotto 6 | 42 |
| Riepilogo: valori totali dell'intera proprietà..... | 43 |
| Riepilogo: valore nuda proprietà..... | 43 |
| Riepilogo bando d'asta | 45 |
| Lotto 1 | 45 |
| Lotto 2 | 45 |
| Lotto 3 | 45 |
| Lotto 4 | 45 |
| Lotto 5 | 45 |
| Lotto 6 | 46 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E. | 47 |
| Lotto 1 | 47 |
| Lotto 2 | 47 |
| Lotto 3 | 47 |



| | |
|----------------------|----|
| Lotto 4 | 48 |
| Lotto 5 | 48 |
| Lotto 6 | 48 |



INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 3, piano T
- **Bene N° 2** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 4, piano T
- **Bene N° 3** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 5, piano T
- **Bene N° 4** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 8, piano 1
- **Bene N° 5** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 9, piano 1
- **Bene N° 6** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 10, piano 1

DESCRIZIONE

I beni sorgono in un edificio localizzato nella porzione nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Casal de' Pazzi, nel Municipio IV. Le infrastrutture che inquadrano la zona sono Via Tiburtina a sud e via di Casal dei Pazzi; l'area è servita da mezzi di superficie Atac (line 311, 341, 350, A70) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 30 metri dall'edificio. La fermata della linea metropolitana più vicina è Rebibbia, capolinea della linea B, che si trova a circa 300 metri. Il quartiere è ad alta densità abitativa, sono presenti servizi di prima necessità, sono prossime aree verdi come la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene, il Parco Cicogna ed il Parco Regionale Urbano di Aguzzano. Il centro commerciale più vicino è il GranRoma che si trova a circa 9km, il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini che si trova a circa 4,3 km dall'edificio.

Sono oggetto di perizia i beni di seguito elencati:



- **Bene N° 1** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T -Abitazione costituita da tre stanze ed un servizio.
- **Bene N° 2** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio.
- **Bene N° 3** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone.
- **Bene N° 4** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone.
- **Bene N° 5** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.
- **Bene N° 6** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi.

DOCUMENTI E RICHIESTE

1. In data 10/03/2023 è stato richiesto il fascicolo di condono presso il portale Sipre del Comune di Roma, numero 85/70197/1 – foglio 287 part. 1239 (prot. n. 44202)
 - a. In data 28/03/2023 sono stati ricevuti i seguenti documenti (**non riguarda i beni oggetto di perizia**):
 - i. Dichiarazione di successione
 - ii. Atto notorio epoca abuso
 - iii. Documentazione fotografica
 - iv. Planimetria catastale
 - v. Domanda di condono
 - vi. Copie versamenti
 - vii. Scheda urbanistica e vincoli
 - viii. Certificato catastale
2. In data 10/03/2023 è stato richiesto il fascicolo progettuale presso il portale Sipre del Comune di Roma, numero 33206/1958 – 624/1960 richiedente (prot. n. 44242)
 - i. In data 28/03/2023 è stato comunicato che il progetto non è reperibile.
 - ii. In data 30/03/2023 è stato inviato il fascicolo richiesto ma quanto presente non riguarda i beni in oggetto (allegato 10).
3. In data 10/03/2023 è stata scaricata dal portale del Comune di Roma l'agibilità riferita al progetto richiesto (allegato 9).
4. In data 21/04/2023 è stato richiesto presso il portale Sipre il fascicolo progettuale in riferimento ai dati reperiti: *Progetto di variante per la costruzione di un gruppo di villini in Roma - via Casal de' Pazzi - Ripartizione XV urbanistica - edilizia privata - parere favorevole del 25/07/1967 approvato con nota n. licenza n. 1905 del 15/09/1967 - Prog. n. 24218/67 - Proprietà - prot. 0037167 del 13/11/1972.*



I paragrafi *Normativa urbanistica*, *Regolarità edilizia* e *Formalità pregiudizievoli* sono comuni a tutti i beni oggetto di perizia, poiché parte del medesimo edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 regolamentata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio non rientra nelle aree delineate nella tavola "carta per la qualità" del PRG e non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Progetto approvato con **licenza** n. 1905 del 15/09/1967 - **Progetto di variante** n. 24218/67 per la costruzione di un gruppo di due villini in Roma, via Casal de' Pazzi, Proprietà (prot. n. 0037167 del 13/11/1972).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - BENI N. 1-6

1. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48026 Registro Generale 82416 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 27117 del 10/11/2008 (RISOLUZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48028 Registro Generale 82418 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 24208 Registro Generale 32475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1622 del 01/03/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
4. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 31559 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 350 del 20/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 31560 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 271 del 08/06/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4770 Registro Generale 31679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 378 del 18/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
7. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14759 Registro Generale 85484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 927 del 07/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14760 Registro Generale 85485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
9. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14761 Registro Generale 85486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
10. TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 88019 Registro Generale 127182 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2552 del 15/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 20131 Registro Generale 28795 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 408 del 11/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALI E PROGETTO

Sovrapponendo il progetto n. 24218/67 (**livello evidenziato in verde**) con le planimetrie catastali - contenenti delle variazioni che rappresentano ciò che è stato riscontrato durante i sopralluoghi, è possibile riscontrare alcune difformità fra progetto e quanto realizzato.

PIANO T

L'accesso all'edificio non corrisponde a quanto realizzato e visionato durante i sopralluoghi.

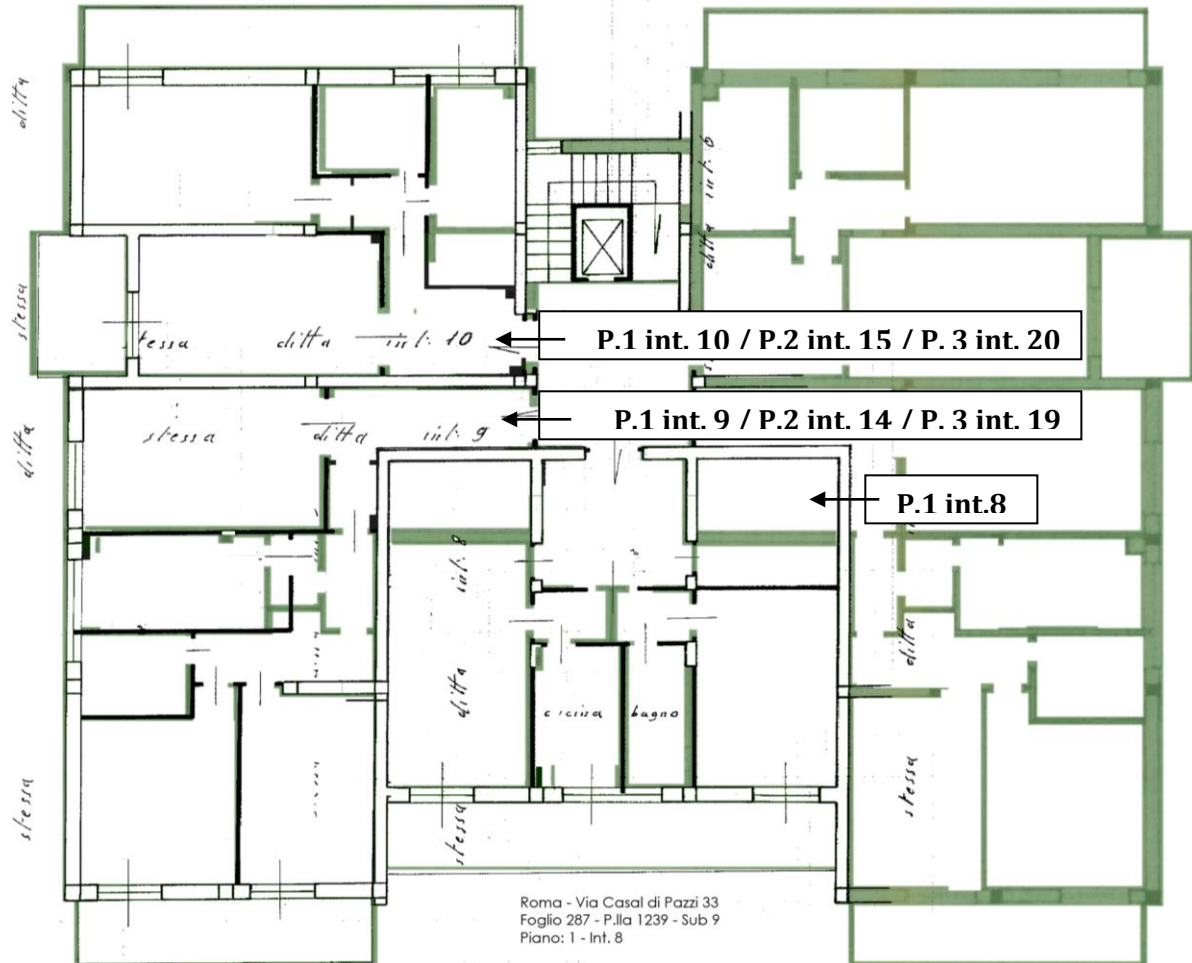
- **Bene N° 2** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T
 - L'appartamento ricade su un'area che da progetto coincide con l'ingresso;
 - Le partizioni interne sono difformi rispetto a quanto realizzato.
- **Bene N° 3** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T
 - La zona d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
 - Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.
- **Bene N° 4** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T
 - La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto;
 - Non è presente il balcone, presente in progetto e in planimetria catastale.

Progetto | **Planimetria catastale** con variazioni riscontrate durante i sopralluoghi



PIANO TIPO - 1, 2, 3

Per i piani successivi, quindi dal 1 al 3, le tipologie di appartamento si ripetono ugualmente ad ogni piano, per questo è possibile constatare le difformità fra **progetto** e quanto realizzato associando ad un'unica **planimetria catastale** gli appartamenti presenti ai diversi livelli.



- **Bene N° 5** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1
 - I due ambienti laterali dell'appartamento hanno dimensioni maggiori rispetto al progetto;
 - Ci sono delle difformità negli spazi distributivi.
- **Bene N° 6** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2
- **Bene N° 10** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3
 - Per gli interni 9-14-19*
 - Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
 - Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.
- **Bene N° 7** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1

Le difformità riscontrate sono illustrate graficamente nell'Allegato 6 - Stato dei luoghi e descritte all'interno della perizia nei paragrafi "dati catastali-corrispondenza catastale" relativi ad ogni bene.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con l'androne condominiale e gli spazi condominiali, appartamento int. 4 (Foglio 287, part. 1239 sub. 5) ed un fronte è libero.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 40,00 mq | 40,00 mq | 1,00 | 40,00 mq | 3,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 40,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 40,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 464,81 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2023 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 464,81 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 287 | 1239 | 4 | 5 | A2 | 2 | 2,5 | 40 mq | 464,81 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, durante il sopralluogo è stato possibile constatare che:

- È stata ampliata la zona giorno;
- È stata ridotta la dimensione del servizio - la cui finestra risulta spostata rispetto a quanto indicato in planimetria;
- È stata ricavata una seconda camera rispetto a quella unica presente originariamente.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- L'appartamento ricade su un'area che da progetto coincide con l'ingresso;
- Le partizioni interne sono difformi rispetto a quanto realizzato.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si conserva in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di umidità e macchie.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia chiaro all'interno delle camere e nello spazio distributivo, piastrelle beige in cucina e azzurre nel servizio. Le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, nel servizio parte dello sviluppo verticale è rivestito con piastrelle. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da locatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1987 al 02/07/1989 | nato a il Codice Fiscale/P.IVA: | Impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/07/1989 al 31/05/2006 | nata a il proprietà Codice Fiscale/P.IVA: | Voltura in atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pennazzi Catalani | 14/03/1999 | 407 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Roma | 01/08/1989 | 41196 | 1b | | |
| Dal 31/05/2006 | | Donazione | | | |



| | | | | |
|--|--|----------------|----------------------|--------------------|
| al 31/05/2006 usufrutto per 1/1, nato a il 1nuda proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Cirilli Paolo | 31/05/2006 | 27758 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Terni | 19/06/2006 | 265 | | |
| Dal 31/05/2006 nata a proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Accordo risolutivo di donazione | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Cirilli Paolo | | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| UR sede Terni | | | | |

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del rep. n. trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con vano scala e spazi condominiali, appartamento int. 5 (foglio 287 part. 1239 sub. 6), appartamento int. 3 (foglio 287 part. 1239 sub. 4) ed un fronte è libero.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 103,00 mq | 103,00 mq | 1,00 | 103,00 mq | 3,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 103,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 103,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2023 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 929,62 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 287 | 1239 | 5 | 5 | A2 | 2 | 5 vani | 103 mq | 929,62 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La zona d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in pessimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia chiara, rossa, nel servizio sono di colore grigio e nella cucina blu, le pareti sono di colore bianco, ad eccezione della cucina che presenta piastrelle bianche e nel servizio per parte dello sviluppo verticale sono presenti piastrelle di colore grigio. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da locatario con contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/06/1987 al 02/07/1989 | Codice Fiscale/P.IVA: | Impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/07/1989 al 31/05/2006 | | Voltura in atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pennazzi Catalani | 02/07/1989 | 407 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Terni | 01/08/1989 | 41196 | 1b | | |
| Dal 31/05/2006 | | Donazione | | | |



| | | | | |
|---|--|-------------|----------------------|--------------------|
| al 31/05/2006 usufrutto per 1/1, nuda proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Cirilli Paolo | 31/05/2006 | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Terni | 01/08/1989 | 265 | | |
| Dal 31/05/2006 | Accordo risolutivo di donazione | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Cirilli Paolo | | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Terni | 07/11/2008 | 8537 | | |

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con il corpo scala e gli spazi condominiali, appartamento int. 5 (foglio 287 part. 1239 sub. 6) e due fronti liberi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 79,00 mq | 81,00 mq | 1,00 | 81,00 mq | 3,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 81,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 81,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2023 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 743,70 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 287 | 1239 | 6 | 5 | A2 | 2 | 4 vani | 81 mq | 743,7 € | T | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che:

- la zona d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto rappresentato e contestualmente la cucina ha dimensione maggiore;
- la porta di accesso alla camera da letto è spostata verso lo spazio distributivo;
- il balcone rappresentato in pianta non è presente ma l'ambiente arriva a filo esterno.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto;
- Non è presente il balcone, presente in progetto e in planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino e sono presenti inferriate metalliche; i pavimenti sono in graniglia rossa, chiara, il servizio presenta piastrelle verdi e per parte dello sviluppo verticale di colore bianco, la cucina presenta piastrelle in gres effetto legno e a parete piastrelle effetto mosaico di colore beige. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale, è presente scaldabagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in affitto alla portiera del condominio.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1987 al 02/07/1989 | Codice Fiscale/P.IVA: | Impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/07/1989 al 31/05/2006 | proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Voltura in atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pennazzi Catalani | 02/07/1989 | 407 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Roma | 01/08/1989 | 41196 | 1b | | |
| Dal 31/05/2006 | | Donazione | | | |



| | | | | | |
|----------------|--|--|----------------|----------------------|--------------------|
| al 31/05/2006 | diritto usufrutto per 1/1, natio a il diritto nuda proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | 31/05/2006 | 27758 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Terni | 19/06/2006 | 265 | | | |
| Dal 31/05/2006 | nata a diritto proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Accordo Risolutivo di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| UR sede Terni | 07/11/2008 | 8537 | | | |

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con il corpo scala, appartamento int. 7, appartamento int. 9 (foglio 287 part. 1239 sub. 10) e fronte libero.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 93,00 mq | 99,00 mq | 1,00 | 99,00 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 99,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 99,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2023 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 836,66 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 287 | 1239 | 9 | 5 | A2 | 2 | 4,5 vani | 99 mq | 836,66 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- I due ambienti laterali dell'appartamento hanno dimensioni maggiori rispetto al progetto;
- Ci sono difformità negli spazi distributivi.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo. Sono presenti tracce di infiltrazione su una parete di una stanza.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia rossa, graniglia chiara, sono presenti piastrelle effetto mosaico di colore azzurro chiaro per parte dell'altezza del bagno, in cucina sono effetto cotto a pavimento e color beige per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono di colorazione bianca. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è autonomo, è presente una caldaia sul balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta essere occupato da una famiglia con contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1989 al 02/07/1989 | Codice Fiscale/P.IVA: | Impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/07/1989 al 31/05/2006 | proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Voltura in atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pennazzi Catalani | 02/07/1989 | 407 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Roma | 01/08/1989 | 41196 | 1b | | |
| Dal 31/05/2006 | | Accordo risolutivo di donazione | | | |



| | | | | | |
|---|---|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| | proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | 31/05/2006 | 35854 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Terni | 07/11/2008 | 8537 | | | |
| Dal 31/05/2006 al 31/05/2006 | usufrutto 1/1, nuda proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| UR sede Terni | 19/06/2006 | 265 | | | |

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con gli spazi condominiali, appartamento int. 8 (foglio 287 part. 1239 sub. 9), appartamento int. 10 (foglio 287 part. 1239 sub. 11) ed un fronte è libero.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 103,00 mq | 106,00 mq | 1,00 | 106,00 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 106,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 106,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2023 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 929,62 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 287 | 1239 | 10 | 5 | A2 | 2 | 5 vani | 106 mq | 929,62 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in trascurato stato conservativo. All'interno della cucina sono presenti tracce di umidità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; l'abitazione presenta pavimentazione in graniglia chiara per la maggior parte degli ambienti, graniglia rossa nella stanza di fronte l'ingresso, la cucina pavimento in piastrelle blu e per parte dello sviluppo verticale piastrelle azzurre, il servizio è caratterizzato da piastrelle gialle e marrone a terra e gialle per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono prevalentemente di colorazione bianca mentre una camera è di colore rosa. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|------------------------|--------------------|
| Dal 30/06/1987 al 02/07/1989 | Codice Fiscale/P.IVA: | Impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 02/07/1989 al 31/05/2006 | proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Voltura in atti | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Pennazzi Catalani | 02/07/1989 | | | 407 | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| UR sede Roma | 01/08/1989 | | | 41196 | 1b |



| | | | | | |
|--|---|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/05/2006 al 31/05/2006 | diritto Usufrutto 1/1, diritto nuda proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Donazione | 19/06/2006 | 265 | | | |
| Dal 31/05/2006 proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | | Accordo risolutivo di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| UR sede Terni | 07/11/2008 | 8537 | | | |

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con il corpo scala, l'appartamento int. 9 (foglio 287 part. 1239 sub. 10) e gli altri fronti sono liberi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 79,00 mq | 86,00 mq | 1,00 | 86,00 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 86,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 86,00 mq | | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/02/2023 | Catasto Fabbricati | Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 743,70 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 287 | 1239 | 11 | 5 | A2 | 2 | 4 vani | 86 mq | 743,7 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- lo spazio d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quella rappresentata, contestualmente la cucina ha dimensione maggiore;
- la camera da letto ha l'ingresso spostato verso lo spazio distributivo.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, sono presenti inferriate metalliche. Sono presenti due balconi. Internamente nella zona giorno è presente una pavimentazione in graniglia rossa, analogamente allo spazio di ingresso e distributivo e la camera in cui però è di colorazione chiara, la cucina è in piastrelle marroni e le pareti sono in parte rivestite in mattonelle azzurre, il servizio è caratterizzato da piastrelle marroni a terra e gialle su parte delle pareti. Le pareti sono rifinite con pittura di colore giallo chiaro nella zona giorno, rosa nella camera da letto e bianco negli altri ambienti. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da locatario con procedimento di sfratto in corso.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/06/1987 al 02/07/1989 | Codice Fiscale/P.IVA: | Impianto meccanografico | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/07/1989 al 31/05/2006 | proprietà Codice Fiscale/P.IVA: | Voltura in atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pennazzi Catalani | 02/07/1989 | 27758 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|---|---|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | UR sede Terni | 19/06/2006 | 265 | |
| Dal 31/05/2006 al 31/05/2006 | usufrutto per 1/1, nuda proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | UR sede Terni | 19/06/2006 | 265 | |
| Dal 31/05/2006 Fiscale/P.IVA: | proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Accordo risolutivo di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cirilli Paolo | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | UR sede Terni | 07/11/2008 | 8537 | |

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Abitazione

Borsino | 2.595,00 €/m²

Requot | 2.300,50 €/m²

Agenzia Entrate | 2.425,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.440,00€/m²



LOTTO 1

Bene N° 1 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T - Abitazione costituita da due stanze ed un servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T | 40,00 mq | 2.440,00 €/mq | € 97.600,00 | 100,00% | € 97.600,00 |

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$97.600,00 \text{ €} \times 10\% = 9.760,00 \text{ €}$$

$$97.600,00 \text{ €} - 9.760,00 \text{ €} = 87.840,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$87.840,00 \text{ €} \times 10\% = 8.784,00 \text{ €}$$

$$87.840,00 \text{ €} - 8.784,00 \text{ €} = 79.056,00 \text{ € arrotondato } \mathbf{79.056,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero
79.056,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

| VALORE INTERO | VALORE NUDA PROPRIETÀ | VALORE USUFRUTTO |
|------------------------------|--|---------------------------------------|
| € 79.056,00 | € 51.386,40 | € 27.669,60 |
| Valore dell'intera proprietà | Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento | Valore del diritto reale di godimento |

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



LOTTO 2

Bene N° 2 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T | 103,00 mq | 2.440,00 €/mq | € 251.320,00 | 100,00% | € 251.320,00 |

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$251.320,00 \text{ €} \times 10\% = 25.132,00 \text{ €}$$

$$251.320,00 \text{ €} - 25.132,00 \text{ €} = 226.188,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5 %** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$226.188,00 \text{ €} \times 5\% = 11.309,40 \text{ €}$$

$$226.188,00 \text{ €} - 11.309,40 \text{ €} = 214.878,60 \text{ € arrotondato } \mathbf{214.880,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero
214.880,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

| VALORE INTERO | VALORE NUDA PROPRIETÀ | VALORE USUFRUTTO |
|------------------------------|--|---------------------------------------|
| € 214.880,00 | € 139.672,00 | € 75.208,00 |
| Valore dell'intera proprietà | Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento | Valore del diritto reale di godimento |

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



LOTTO 3

Bene N° 3 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5, Categoria

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T | 81,00 mq | 2.440,00 €/mq | € 197.640,00 | 100,00% | € 197.640,00 |

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$197.640,00 \text{ €} \times 10\% = 19.764,00 \text{ €}$$

$$197.640,00 \text{ €} - 19.764,00 \text{ €} = 177.876,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$177.876,00 \text{ €} \times 10\% = 17.787,60 \text{ €}$$

$$177.876,00 \text{ €} - 17.787,60 \text{ €} = 160.088,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{160.090,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero
160.090,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

| VALORE INTERO | VALORE NUDA PROPRIETÀ | VALORE USOFRUTTO |
|------------------------------|--|---------------------------------------|
| € 160.090,00 | € 104.058,50 | € 56.031,50 |
| Valore dell'intera proprietà | Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento | Valore del diritto reale di godimento |

Per le difformità rilevate 1 si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



LOTTO 4

Bene N° 4 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1 | 99,00 mq | 2.440,00 €/mq | € 241.560,00 | 100,00% | € 241.560,00 |

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$241.560,00 \text{ €} \times 10\% = 24.156,00 \text{ €}$$

$$241.560,00 \text{ €} - 24.156,00 \text{ €} = 217.494,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5 %** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$217.494,00 \text{ €} \times 5\% = 10.874,70 \text{ €}$$

$$217.494,00 \text{ €} - 10.874,70 \text{ €} = 206.619,30 \text{ € arrotondato } \mathbf{206.620,00 \text{ €}}$$

valore di stima intero
206.620,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

| VALORE INTERO | VALORE NUDA PROPRIETÀ | VALORE USOFRUTTO |
|------------------------------|--|---------------------------------------|
| € 206.620,00 | € 134.303,00 | € 72.317,00 |
| Valore dell'intera proprietà | Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento | Valore del diritto reale di godimento |

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



LOTTO 5

Bene N° 5 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A2

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1 | 106,00 mq | 2.440,00 €/mq | € 258.640,00 | 100,00% | € 258.640,00 |

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$258.640,00 \text{ €} \times 10\% = 25.864,00 \text{ €}$$

$$258.640,00 \text{ €} - 25.864,00 \text{ €} = 232.776,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$232.776,00 \text{ €} \times 5\% = 11.638,80 \text{ €}$$

$$232.776,00 \text{ €} - 11.638,80 \text{ €} = 312.137,20 \text{ € arrotondato } \mathbf{312.140,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero
312.140,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

| VALORE INTERO | VALORE NUDA PROPRIETÀ | VALORE USOFRUTTO |
|------------------------------|--|---------------------------------------|
| € 312.140,00 | € 202.891,00 | € 109.249,00 |
| Valore dell'intera proprietà | Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento | Valore del diritto reale di godimento |

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



LOTTO 6

Bene N° 6 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1 | 86,00 mq | 2.440,00 €/mq | € 209.840,00 | 100,00% | € 209.840,00 |

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$209.840,00 \text{ €} \times 10\% = 20.984,00 \text{ €}$$

$$209.840,00 \text{ €} - 20.984,00 \text{ €} = 188.856,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$188.856,00 \text{ €} \times 10\% = 18.885,60 \text{ €}$$

$$188.856,00 \text{ €} - 18.885,60 \text{ €} = 169.970,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{169.970,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero
169.970,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

| VALORE INTERO | VALORE NUDA PROPRIETÀ | VALORE USOFRUTTO |
|------------------------------|--|---------------------------------------|
| € 169.970,00 | € 110.480,50 | € 59.489,50 |
| Valore dell'intera proprietà | Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento | Valore del diritto reale di godimento |

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



RIEPILOGO: VALORI TOTALI DELL'INTERA PROPRIETÀ

| Via Casal dei Pazzi 33 – foglio 287 – particella 1239 | | | |
|---|---|--------------|------------------------------|
| Lotto | Descrizione | Superfici mq | Valore stima |
| Lotto 1 - Bene n. 1 | Sub. 4 – Int. 3 – Piano T Appartamento | 40,00 | 79.056,00 |
| Lotto 2 - Bene n. 2 | Sub. 5 – Int. 4 – Piano T Appartamento | 103,00 | 214.880,00 € |
| Lotto 3 - Bene n. 3 | Sub. 6 – Int. 5 – Piano T Appartamento | 81,00 | 160.090,00 € |
| Lotto 4 - Bene n. 4 | Sub. 9 – Int. 8 – Piano 1 Appartamento | 99,00 | 206.620,00 € |
| Lotto 5 - Bene n. 5 | Sub. 10 – Int. 9 – Piano 1 Appartamento | 106,00 | 312.140,00 € |
| Lotto 6 - Bene n. 6 | Sub. 11 – Int. 10 – Piano 1 Appartamento | 86,00 | 169.970,00 € |
| | | | Totale 1.142.756,00 € |

RIEPILOGO: VALORE NUDA PROPRIETÀ

Per il calcolo del valore della nuda proprietà, esplicitato per ogni lotto, è stato valutato utilizzando la tabella di riferimento articolata in base all'età dell'usufruttuario (anni compiuti).

Tasso di interesse legale del 5% dal 1 gennaio 2023

Età usufruttuario: da 73 a 75 anni (-35%)

| Via Casal dei Pazzi 33 – foglio 287 – particella 1239 | | | |
|---|---|--------------|----------------------------|
| Lotto | Descrizione | Superfici mq | Valore stima |
| NUDA PROPRIETÀ | | | |
| Lotto 1 - Bene n. 1 | Sub. 4 – Int. 3 – Piano T Appartamento | 40,00 | 51.386,40 € |
| Lotto 2 - Bene n. 2 | Sub. 5 – Int. 4 – Piano T Appartamento | 103,00 | 139.672,00 € |
| Lotto 3 - Bene n. 3 | Sub. 6 – Int. 5 – Piano T Appartamento | 81,00 | 104.058,50 € |
| Lotto 4 - Bene n. 4 | Sub. 9 – Int. 8 – Piano 1 Appartamento | 99,00 | 134.303,00 € |
| Lotto 5 - Bene n. 5 | Sub. 10 – Int. 9 – Piano 1 Appartamento | 106,00 | 202.891,00 € |
| Lotto 6 - Bene n. 6 | Sub. 11 – Int. 10 – Piano 1 Appartamento | 86,00 | 110.480,50 € |
| | | | Totale 742.791,40 € |



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 12/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T

Int. 3 - piano T - Abitazione costituita da due stanze ed un servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T

Int. 4 - Piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T

Int. 5 - Piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1

Int. 8 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 5

Bene N° 5 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1



Int. 9 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 6

Bene N° 6 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1

Int. 10 - Piano 1 Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Nuda proprietà di Appartamento | | |
|---|---|----------------------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T | |
| Diritto reale: | - usufrutto per 1/1 | Quota 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2 | Superficie 40,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si conserva in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di umidità e macchie. | |
| Descrizione: | Int. 3 - piano T - Abitazione costituita da due stanze ed un servizio. | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Nuda proprietà di Appartamento | | |
|---|---|-----------------------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T | |
| Diritto reale: | - usufrutto per 1/1 | Quota 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2 | Superficie 103,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in pessimo stato conservativo. | |
| Descrizione: | Int. 4 - Piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio. | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | |

LOTTO 3

| Bene N° 3 - Nuda proprietà di Appartamento | | |
|---|---|----------------------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T | |
| Diritto reale: | - usufrutto per 1/1 | Quota 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2 | Superficie 81,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in buono stato conservativo. | |
| Descrizione: | Int. 5 - Piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone. | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | |



LOTTO 4

| Bene N° 4 - Nuda proprietà di Appartamento | | | |
|--|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1 | | |
| Diritto reale: | – usufrutto per 1/1 | Quota | 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2 | Superficie | 99,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in buono stato conservativo. Sono presenti tracce di infiltrazione su una parete di una stanza. | | |
| Descrizione: | Int. 8 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

LOTTO 5

| Bene N° 5 - Nuda proprietà di Appartamento | | | |
|--|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1 | | |
| Diritto reale: | – usufrutto per 1/1 | Quota | 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A2 | Superficie | 106,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in trascurato stato conservativo. All'interno della cucina sono presenti tracce di umidità. | | |
| Descrizione: | Int. 9 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

LOTTO 6

| Bene N° 6 - Nuda proprietà di Appartamento | | | |
|--|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1 | | |
| Diritto reale: | – usufrutto per 1/1 | Quota | 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2 | Superficie | 86,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Int. 10 - Piano 1 Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

