
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geom. dott. ing. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 1803/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T... ..	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T... ..	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T... ..	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T... ..	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T... ..	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1803/2019 del R.G.E.	26

Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T...	28
Elenco degli allegati	30

INCARICO

Con Decreto del 14 dicembre 2021, *** sottoscritt*** *****, con studio in *****, email *****, PEC *****, Tel. ***** , veniva nominat*** Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 3 gennaio 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41,56241 N; 12,39260 E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, numero 3, piano T (Coord. Geografiche: 41,56241 N; 12,39260 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'appartamento è posto al piano terra di un villino trifamiliare con struttura a scheletro di cemento armato, ed è dotato di ingresso indipendente. Le fotografie sono all'Allegato 1.

Si sviluppa su tre livelli:

- al piano terra la corte esterna e la parte abitativa dell'appartamento;
- al primo piano le soffitte;
- al piano seminterrato gli accessori di servizio.

Nei fatti l'immobile è impropriamente utilizzato nella sua interezza come abitazione ed è presente un secondo bagno abusivo al piano seminterrato.

Esso è così composto:

- Esterni: una corte principale con cancello pedonale esclusivo (nella corte è presente pure il posto auto n° 3, che costituisce il Bene n° 2), in parte lastricata e in parte a giardino; sono presenti una palma di alto fusto e alcune essenze minori;
- Piano terra (abitazione): cucina-tinello, un bagno, corpo scala per i piani superiore e inferiore.
- Primo piano (soffitte): due ambienti aerati ciascuno da un piccolo lucernario, nei fatti usati uno come studio e l'altro come stanza di sgombero.
- Piano seminterrato (servizi): una cantina e uno stenditoio utilizzati come camere, un lavatoio abusivamente trasformato in bagno, un disimpegno con la scala per i piani superiori; dal bagno si accede attraverso la portafinestra a una piccola chiostrina.

Il suo stato di manutenzione è scarso per ciò che riguarda le tinteggiature (pareti e tetto forniscono scarsa protezione termica e favoriscono i ponti termici), discreto per il resto.

È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono in buono stato, in legno a tenuta termica e doppi vetri; le porte interne sono in buono stato, in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica; bagni e angolo cottura sono anche rivestiti. Le pareti perimetrali sono spesse 22 cm circa. I soffitti hanno altezze diverse:

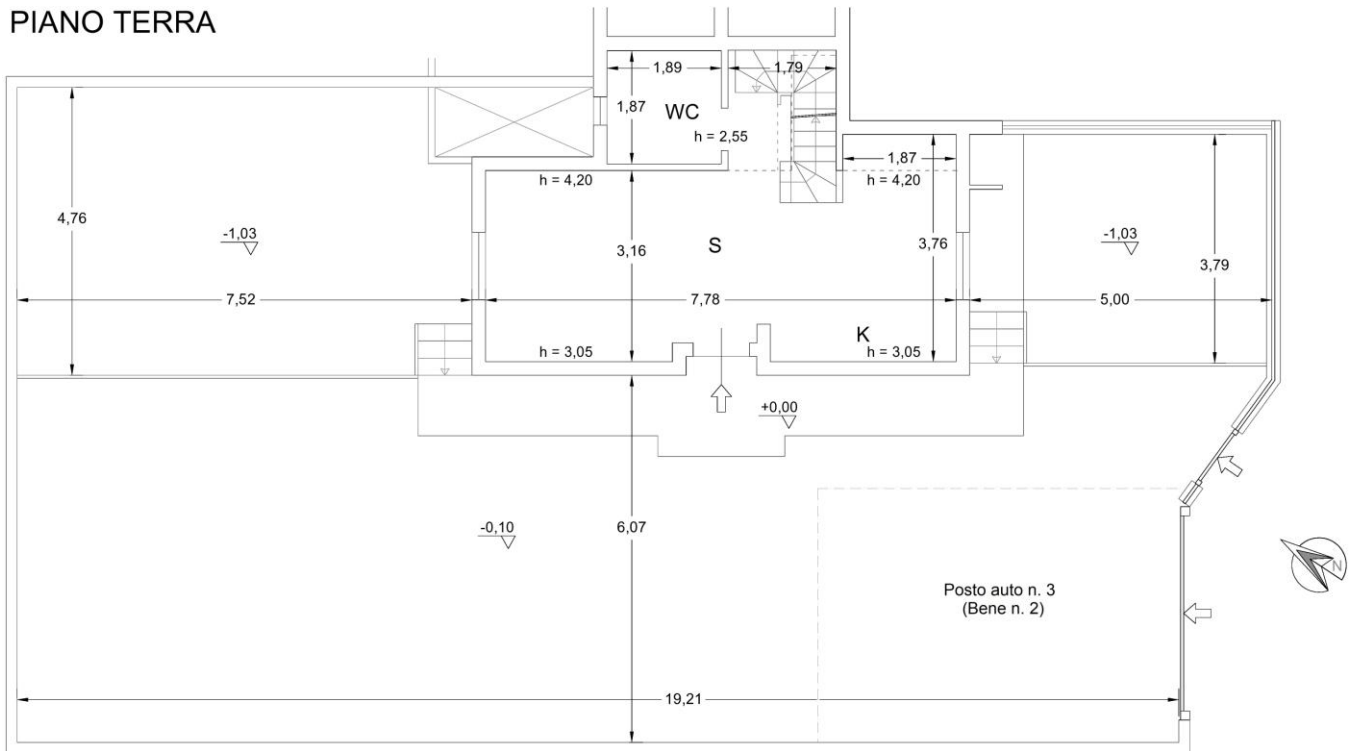
- al piano terra la parte principale è sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 3,05 m e massima 4,20 m, mentre il bagno e due piccole altre porzioni hanno altezza 2,55 m;
- il primo piano è tutto sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 1,53 m e massima 2,47 m;
- il piano seminterrato ha altezza 2,60 m.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas, posta all'esterno, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sono relativamente recenti; non è stata fornita la certificazione, e neppure il libretto di impianto della caldaia.

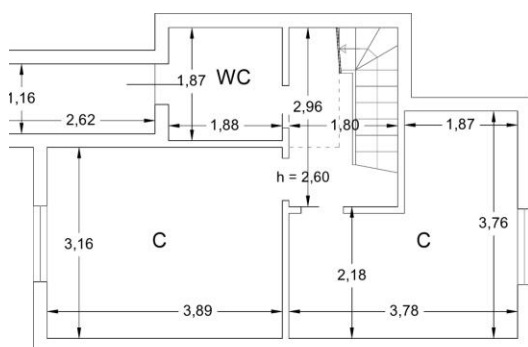
L'appartamento fa parte di un villino, composto da tre unità immobiliari, non riunite in condominio. Ha in comune con esse e con il prospiciente Edificio B il vialetto carraio di accesso.

La fermata metro più vicina è Fontana Candida, a circa 950 m di distanza a piedi. Fermate bus sono presenti a circa metà di quella distanza, su Via Siculiana. La possibilità di posteggio è superiore alla media cittadina.

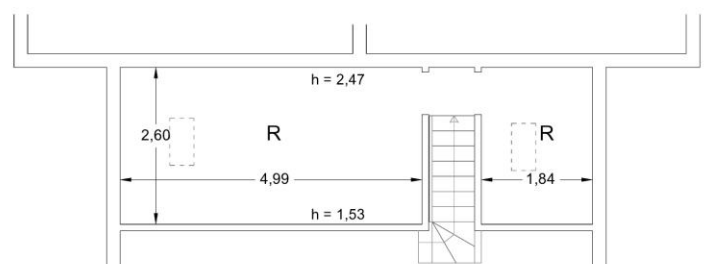
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



PRIMO PIANO



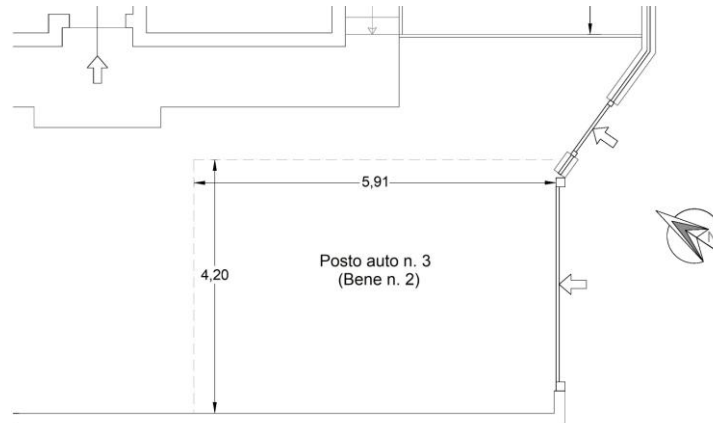
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Il posto auto è posto all'interno della corte del Bene n° 1; ha un cancello carraio dedicato ma internamente non è separato né distinto dal resto della proprietà. Il cancello è ad apertura manuale.

Non è passibile né di vendita né di stima separata; il suo valore è stato incluso in quello del Bene n° 1, pertanto gli viene qui assegnata qui una stima ad importo nullo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, numero 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

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

- *****o (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'appartamento confina con gli interni 1 e 2, con il Bene n° 2, con corti private e con vialetto comune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Il posto auto confina con corte del Bene n° 1, con corte privata e con vialetto comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,96 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,50 m	T
Soffitta	18,33 mq	23,00 mq	0,60	13,80 mq	2,00 m	1
Cantina	30,55 mq	38,40 mq	0,60	23,04 mq	2,60 m	S1
Corte	150,40 mq	156,40 mq	0,10	15,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	24,81 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2002 al 08/07/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 442,86 Piano S1-T-1 Graffato 7
Dal 08/07/2003 al 22/08/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 442,86 Piano S1-T-1 Graffato 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2002 al 08/07/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 38,73 Piano T
Dal 08/07/2003 al 22/08/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 38,73 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3863	4	6	A7	3	3,5	48 mq	442,86 €	S1-T-1	7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il lavatoio è stato trasformato in bagno.

L'altezza dichiarata del piano terra, 2,80 m, non corrisponde a quella reale, che è varia a quel piano e mediamente di 3,35 m.

Al Catasto il civico risulta il n. 175, allo stato di fatto l'immobile è identificato con il civico n. 169.

La corte è un poco più grande e di forma diversa in corrispondenza dell'ingresso pedonale.

La sussistenza del bagno costituisce (presumibilmente) abuso edilizio, il che non consente di rettificare la toponomastica.

L'irreperibilità del fascicolo relativo alla DIA prot. 65979 dell'8/11/2001 non consente di rettificare l'altezza del piano terra né la forma esatta della corte.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3863	10	6	C6	6	25		38,73	T	

Corrispondenza catastale

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

Al Catasto il civico risulta il n. 175, allo stato di fatto l'immobile è identificato con il civico n. 167.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

La sussistenza del bagno costituisce (presumibilmente) abuso edilizio, il che non consente di rettificare la toponomastica.

L'irreperibilità del fascicolo relativo alla DIA prot. 65979 dell'8/11/2001 non consente di rettificare l'altezza del piano terra né la forma esatta della corte.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Nessuna.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile non risulta dato in locazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

L'immobile non risulta dato in locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Lo stato conservativo è scarso per ciò che riguarda le tinteggiature (pareti e tetto forniscono scarsa protezione termica e favoriscono i ponti termici), discreto per il resto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Il posto auto e il cancello carraio sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Sono parti comuni del fabbricato:

- l'area su cui appoggia;
- le fondazioni;
- l'ossatura muraria;
- il tetto
- le colonne montanti degli impianti di uso comune;
- le colonne di scarico;
- la rete fognaria.

Sono parti comuni tra i due fabbricati A e B dirimpetto:

- il vialetto carrabile di accesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Sono parti comuni del fabbricato:

- nessuna.

Sono parti comuni tra i due fabbricati A e B dirimpetto:

- il vialetto carrabile di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Nulla risulta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Nulla risulta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Fondazioni: non note.

Esposizione: nordovest e sudest per le finestre, nordest per l'ingresso.

Affacci: su corte di proprietà.

Altezza utile:

- piano terra, regolare 2,80 m di media, di fatto 3,35 m;
- primo piano 2,00 m di media;
- seminterrato 2,60 m.

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: cemento armato.

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: inclinato non praticabile.

Pareti esterne ed interne: tamponature, intonaco civile.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni ed interni: in legno, doppi vetri e taglio termico quelli esterni, in buone condizioni. Portoncino d'ingresso blindato.

Scale: interna in legno, esterne in pietra.

Ascensore: no.

Impianto elettrico, idrico, termico, gas: sottotraccia; caldaia a gas autonoma a produzione acqua calda.

Certificazioni assenti o non prodotte.

Balcone: no.

Corte esterna: sì, in parte a giardino.

Soffitta, soffitta o simili: soffitta al primo piano, cantina al piano interrato, allo stato di fatto usate come abitazione.

Posto auto: sì (v. Bene n° 2).

Dotazioni condominiali: vialetto privato di accesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Pavimentazione esterna: graniglia.

Cancello carraio: ferro, non motorizzato;

Muro di confine: muratura, inferriata metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 14/12/2007
Reg. gen. 218357 - Reg. part. 53334
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

Rogante: Rummo Romolo
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 4488
N° raccolta: 2630

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 29/12/2011
Reg. gen. 145490 - Reg. part. 27878
Quota: 1/1
Importo: € 106.000,00
A favore di *****
Contro *****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Rummo Romolo
Data: 21/12/2011
N° repertorio: 8220
N° raccolta: 3802

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 01/04/2019
Reg. gen. 37181 - Reg. part. 6648
Quota: 1/2
Importo: € 100.026,78
A favore di *****
Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 78.788,60
Spese: € 7.626,28
Interessi: € 13.611,90
Data: 28/03/2019

Note: non risulta eseguita la comunicazione al creditore ex art. 498 cpc . L'iscrizione non era riportata nella relazione notarile. L'estratto è all'Allegato 2.

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 23/07/2003
Reg. gen. 66467 - Reg. part. 43998
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 05/02/2020
Reg. gen. 12730 - Reg. part. 9224
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 27/10/2006

Reg. gen. 145172 - Reg. part. 22711

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

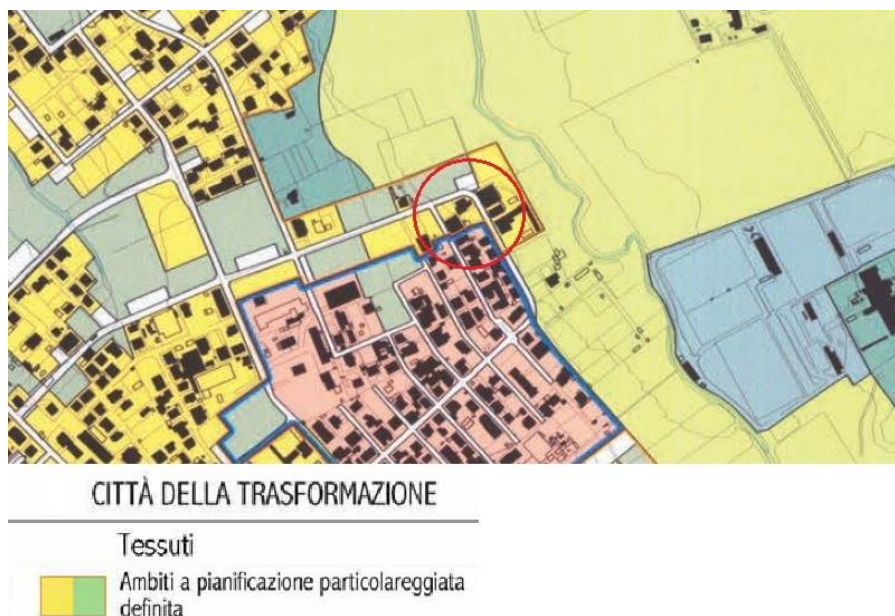
Si veda il Bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Secondo il PRG di Roma l'immobile ricade nella Città della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Non sono presenti vincoli.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Si veda il Bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

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

L'immobile è stato costruito in base al Progetto prot. 17953/2000, per il quale è stata emessa la Concessione edilizia 1040/c del 24/10/2001 (all'Allegato 4).

Successivamente è stata presentata la DIA VIII Municipio prot. 65979 del 8/11/2001, in base alla quale, presumibilmente, è stato realizzato l'intero piano seminterrato: tale DIA non risulta reperibile (si veda l'Allegato 5).

L'irreperibilità del fascicolo della DIA non consente di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, ma solo di ipotizzarla.

A parere dell'Esperto stimatore:

- Essendo l'attuale planimetria catastale immediatamente successiva alla detta DIA, ne deve necessariamente far proprie le caratteristiche dell'immobile. Per cui è presumibile che lo stato attuale sia conforme a quella DIA e quindi regolare, salvo per le difformità che si evincono rispetto alla planimetria catastale stessa.

- L'eventuale comprovata irreperibilità del fascicolo, comunque, trasformerebbe tale planimetria catastale nell'ultimo titolo edilizio.

- Presumibilmente nel primo caso, e certamente nel secondo, sussisterebbero quindi tre abusi edilizi da regolarizzare:

- a) al piano terra, dove l'altezza media è di 3,35 m anziché 2,80 m;
- b) al seminterrato, dove un lavatoio è stato trasformato in bagno;
- c) nella corte, che in corrispondenza del cancello pedonale d'ingresso è più grande a scapito del vialetto comune.

In merito ai possibili rimedi, sempre a parere dell'Esperto stimatore:

a) La concessione edilizia emessa pochissimi mesi prima della DIA assentiva un'altezza di 3,00 m; i 2,80 m che si leggono sulla planimetria catastale rappresentano la media tra i 3,00 m degli ambienti principali e i 2,55 m di quelli sottostanti alla soffitta, quindi non sarebbero intercorse di fatto variazioni sostanziali tra i due atti. L'abuso, consistito nell'aprire il soffitto fino al sottotetto, è pertanto ripristinabile creando un nuovo soffitto piano negli ambienti principali a quota 3,00 m.

b) L'abuso va ridotto in pristino.

c) L'abuso è regolarizzabile con il versamento di una sanzione.

Andrebbe pertanto presentata una SCIA in accertamento di conformità con opere di rimessa in pristino, che si stima complessivamente avere un costo, tra opere, spese tecniche, sanzioni, imposte e contributi, di € 4.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'impianto termico dell'immobile esecutato è sprovvisto del libretto di impianto, pertanto l'attestato di prestazione energetica (APE) non può essere trasmesso al Sistema Informativo APE Lazio come previsto dalla normativa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

La regolarità dell'immobile nei confronti della legge n° 47/1985 non è accertata. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito in base al Progetto prot. 17953/2000, per il quale è stata emessa la Concessione edilizia 1040/c del 24/10/2001 (all'Allegato 4).

Successivamente è stata presentata la DIA VIII Municipio prot. 65979 del 8/11/2001, che non risulta reperibile (si veda l'Allegato 5).

L'irreperibilità del fascicolo della DIA non consente di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, ma solo di ipotizzarla.

A parere dell'Esperto stimatore:

- Essendo l'attuale planimetria catastale immediatamente successiva alla detta DIA, ne deve necessariamente far proprie le caratteristiche dell'immobile. Per cui è presumibile che lo stato attuale sia conforme a quella DIA e quindi regolare.
- L'eventuale comprovata irreperibilità del fascicolo, comunque, trasformerebbe tale planimetria catastale nell'ultimo titolo edilizio.
- Presumibilmente nel primo caso, e certamente nel secondo, non sussisterebbe quindi nessun abuso edilizio

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono presenti impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 167, EDIFICIO A, NUMERO 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T
L'appartamento è posto al piano terra di un villino trifamiliare con struttura a scheletro di cemento armato, ed è dotato di ingresso indipendente. Le fotografie sono all'Allegato 1. Si sviluppa su tre livelli: -al piano terra la corte esterna e la parte abitativa dell'appartamento; -al primo piano le soffitte; -al piano seminterrato gli accessori di servizio. Nei fatti l'immobile è impropriamente utilizzato nella sua interezza come abitazione ed è presente un secondo bagno abusivo al piano seminterrato. Esso è così composto: -Esterni: una corte principale con cancello pedonale esclusivo (nella corte è presente pure il posto auto n° 3, che costituisce il Bene n° 2), in parte lastricata e in parte a giardino; sono presenti una palma di alto fusto e alcune essenze minori; -Piano terra (abitazione): cucina-tinello, un bagno, corpo scala per i piani superiore e inferiore. -Primo piano (soffitte): due ambienti aerati ciascuno da un piccolo lucernario, nei fatti usati uno come studio e l'altro come stanza di sgombero. -Piano seminterrato (servizi): una cantina e uno stenditoio utilizzati come camere, un lavatoio abusivamente trasformato in bagno, un disimpegno con la scala per i piani superiori; dal bagno si accede attraverso la portafinestra a una piccola chiostrina. Il suo stato di manutenzione è scarso per ciò che riguarda le tinteggiature (pareti e tetto forniscono scarsa protezione termica e favoriscono i ponti termici), discreto per il resto. È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono in buono stato, in legno a tenuta termica e doppi vetri; le porte interne sono in buono stato, in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica; bagni e angolo cottura sono anche rivestiti. Le pareti perimetrali sono spesse 22 cm circa. I soffitti hanno altezze diverse: -al piano terra la parte principale è sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 3,05 m e massima 4,20 m, mentre il bagno e due piccole altre porzioni hanno altezza 2,55 m; -il primo piano è tutto sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 1,53 m e massima 2,47 m; -il piano seminterrato ha altezza 2,60 m. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas, posta all'esterno, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sono relativamente recenti; non è stata fornita la certificazione, e neppure il libretto di impianto della caldaia. L'appartamento fa parte di un villino, composto da tre unità immobiliari, non riunite in condominio. Ha in comune con esse e con il prospiciente Edificio B il vialetto carraio di accesso. La fermata metro più vicina è Fontana Candida, a circa 950 m di distanza a piedi. Fermate bus sono presenti a circa metà di quella distanza, su Via Siculiana. La possibilità di posteggio è superiore alla media cittadina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 7

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

Valore di stima del bene: € 113.000,00

Dal valore di € 117.000,00 stimato per l'immobile, sono stati detratti € 4.000,00 quale importo stimato per il ripristino della regolarità edilizia.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, numero 3, piano T
Il posto auto è posto all'interno della corte del Bene n° 1; ha un cancello carraio dedicato ma internamente non è separato né distinto dal resto della proprietà. Il cancello è ad apertura manuale. Non è passibile né di vendita né di stima separata; il suo valore è stato incluso in quello del Bene n° 1, pertanto gli viene qui assegnata qui una stima ad importo nullo.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T	90,48 mq	1.078,24 €/mq	€ 113.000,00	100,00%	€ 113.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, interno 3, piano T	6,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 113.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Sussiste un'ipoteca amministrativa da parte dell'Agenzia delle Entrate su 1/2 dell'immobile pignorato (estratto all'Allegato 2), per la quale non risulta la comunicazione al creditore ex art. 498 cpc. L'iscrizione non era riportata nella relazione notarile.

2) La regolarità edilizia dell'immobile non è accertabile, in quanto il fascicolo della DIA prot. 65979 dell'8/11/2001 risulta irreperibile (si veda in proposito l'Allegato 5).

A parere dell'Esperto stimatore:

- Essendo l'attuale planimetria catastale immediatamente successiva alla detta DIA, ne deve necessariamente far proprie le caratteristiche dell'immobile. Per cui è presumibile che lo stato attuale sia conforme a quella DIA e quindi regolare, salvo per le difformità che si evincono rispetto alla planimetria catastale stessa.

- L'eventuale comprovata irreperibilità del fascicolo, comunque, trasformerebbe tale planimetria catastale nell'ultimo titolo edilizio.

- Presumibilmente nel primo caso, e certamente nel secondo, sussisterebbero quindi tre abusi edilizi da regolarizzare:

a) al piano terra, dove l'altezza media è di 3,35 m anziché 2,80 m;

b) al seminterrato, dove un lavatoio è stato trasformato in bagno;

c) nella corte, che in corrispondenza del cancello pedonale d'ingresso è più grande a scapito del vialetto comune.

In merito ai possibili rimedi, sempre a parere dell'Esperto stimatore::

a) La concessione edilizia emessa pochissimi mesi prima della DIA assentiva un'altezza di 3,00 m; i 2,80 m che si leggono sulla planimetria catastale rappresentano la media tra i 3,00 m degli ambienti principali e i 2,55 m di quelli sottostanti alla soffitta, quindi non sarebbero intercorse di fatto variazioni sostanziali tra i due atti. L'abuso, consistito nell'aprire il soffitto fino al sottotetto, è pertanto ripristinabile creando un nuovo soffitto piano negli ambienti principali a quota 3,00 m.

b) L'abuso va ridotto in pristino.

c) L'abuso è regolarizzabile con il versamento di una sanzione.

Andrebbe pertanto presentata una SCIA in accertamento di conformità con opere di rimessa in pristino, che si stima complessivamente avere un costo, tra opere, spese tecniche, sanzioni, imposte e contributi, di € 4.000,00.

3) L'impianto termico dell'immobile eseguito è sprovvisto del libretto di impianto, pertanto l'attestato di prestazione energetica (APE) non può essere trasmesso al Sistema Informativo APE Lazio come previsto dalla normativa.

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 05/09/2022

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T
L'appartamento è posto al piano terra di un villino trifamiliare con struttura a scheletro di cemento armato, ed è dotato di ingresso indipendente. Le fotografie sono all'Allegato 1. Si sviluppa su tre livelli: -al piano terra la corte esterna e la parte abitativa dell'appartamento; -al primo piano le soffitte; -al piano seminterrato gli accessori di servizio. Nei fatti l'immobile è impropriamente utilizzato nella sua interezza come abitazione ed è presente un secondo bagno abusivo al piano seminterrato. Esso è così composto: -Esterni: una corte principale con cancello pedonale esclusivo (nella corte è presente pure il posto auto n° 3, che costituisce il Bene n° 2), in parte lastricata e in parte a giardino; sono presenti una palma di alto fusto e alcune essenze minori; -Piano terra (abitazione): cucina-tinello, un bagno, corpo scala per i piani superiore e inferiore. -Primo piano (soffitte): due ambienti aerati ciascuno da un piccolo lucernario, nei fatti usati uno come studio e l'altro come stanza di sgombero. -Piano seminterrato (servizi): una cantina e uno stenditoio utilizzati come camere, un lavatoio abusivamente trasformato in bagno, un disimpegno con la scala per i piani superiori; dal bagno si accede attraverso la portafinestra a una piccola chiostrina. Il suo stato di manutenzione è scarso per ciò che riguarda le tinteggiature (pareti e tetto forniscono scarsa protezione termica e favoriscono i ponti termici), discreto per il resto. È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono in buono stato, in legno a tenuta termica e doppi vetri; le porte interne sono in buono stato, in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica; bagni e angolo cottura sono anche rivestiti. Le pareti perimetrali sono spesse 22 cm circa. I soffitti hanno altezze diverse: -al piano terra la parte principale è sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 3,05 m e massima 4,20 m, mentre il bagno e due piccole altre porzioni hanno altezza 2,55 m; -il primo piano è tutto sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 1,53 m e massima 2,47 m; -il piano seminterrato ha altezza 2,60 m. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas, posta all'esterno, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sono relativamente recenti; non è stata fornita la certificazione, e neppure il libretto di impianto della caldaia. L'appartamento fa parte di un villino, composto da tre unità immobiliari, non riunite in condominio. Ha in comune con esse e con il prospiciente Edificio B il vialetto carraio di accesso. La fermata metro più vicina è Fontana Candida, a circa 950 m di distanza a piedi. Fermate bus sono presenti a circa metà di quella distanza, su Via Siculiana. La possibilità di posteggio è superiore alla media cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG di Roma l'immobile ricade nella Città della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non sono presenti vincoli.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, numero 3, piano T
Il posto auto è posto all'interno della corte del Bene n° 1; ha un cancello carraio dedicato ma internamente non è separato né distinto dal resto della proprietà. Il cancello è ad apertura manuale. Non è passibile né di vendita né di stima separata; il suo valore è stato incluso in quello del Bene n° 1, pertanto gli viene qui assegnata qui una stima ad importo nullo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: pippo

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1803/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Termini Imerese 169, edificio A, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3863, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 7	Superficie	90,48 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scarso per ciò che riguarda le tinteggiature (pareti e tetto forniscono scarsa protezione termica e favoriscono i ponti termici), discreto per il resto.		
Descrizione:	<p>L'appartamento è posto al piano terra di un villino trifamiliare con struttura a scheletro di cemento armato, ed è dotato di ingresso indipendente. Le fotografie sono all'Allegato 1. Si sviluppa su tre livelli: -al piano terra la corte esterna e la parte abitativa dell'appartamento; -al primo piano le soffitte; -al piano seminterrato gli accessori di servizio. Nei fatti l'immobile è impropriamente utilizzato nella sua interezza come abitazione ed è presente un secondo bagno abusivo al piano seminterrato. Esso è così composto: - Esterni: una corte principale con cancello pedonale esclusivo (nella corte è presente pure il posto auto n° 3, che costituisce il Bene n° 2), in parte lastricata e in parte a giardino; sono presenti una palma di alto fusto e alcune essenze minori; -Piano terra (abitazione): cucina-tinello, un bagno, corpo scala per i piani superiore e inferiore. -Primo piano (soffitte): due ambienti aerati ciascuno da un piccolo lucernario, nei fatti usati uno come studio e l'altro come stanza di sgombero. -Piano seminterrato (servizi): una cantina e uno stenditoio utilizzati come camere, un lavatoio abusivamente trasformato in bagno, un disimpegno con la scala per i piani superiori; dal bagno si accede attraverso la portafinestra a una piccola chiostrina. Il suo stato di manutenzione è scarso per ciò che riguarda le tinteggiature (pareti e tetto forniscono scarsa protezione termica e favoriscono i ponti termici), discreto per il resto. È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono in buono stato, in legno a tenuta termica e doppi vetri; le porte interne sono in buono stato, in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica; bagni e angolo cottura sono anche rivestiti. Le pareti perimetrali sono spesse 22 cm circa. I soffitti hanno altezze diverse: -al piano terra la parte principale è sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 3,05 m e massima 4,20 m, mentre il bagno e due piccole altre porzioni hanno altezza 2,55 m; -il primo piano è tutto sotto la falda inclinata del tetto, con altezze minima 1,53 m e massima 2,47 m; -il piano seminterrato ha altezza 2,60 m. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas, posta all'esterno, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sono relativamente recenti; non è stata fornita la certificazione, e neppure il libretto di impianto della caldaia. L'appartamento fa parte di un villino, composto da tre unità immobiliari, non riunite in condominio. Ha in comune con esse e con il prospiciente Edificio B il vialetto carraio di accesso. La fermata metro più vicina è Fontana Candida, a circa 950 m di distanza a piedi. Fermate bus sono presenti a circa metà di quella distanza, su Via Siculiana. La possibilità di posteggio è superiore alla media cittadina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Termini Imerese 167, edificio A, numero 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	Il posto auto e il cancello carraio sono in buono stato di conservazione.		

Descrizione:	Il posto auto è posto all'interno della corte del Bene n° 1; ha un cancello carraio dedicato ma internamente non è separato né distinto dal resto della proprietà. Il cancello è ad apertura manuale. Non è passibile né di vendita né di stima separata; il suo valore è stato incluso in quello del Bene n° 1, pertanto gli viene qui assegnata qui una stima ad importo nullo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TERMINI IMERESE 169, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 14/12/2007
Reg. gen. 218357 - Reg. part. 53334
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Rummo Romolo
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 4488
N° raccolta: 2630
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/12/2011
Reg. gen. 145490 - Reg. part. 27878
Quota: 1/1
Importo: € 106.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: Rummo Romolo
Data: 21/12/2011
N° repertorio: 8220
N° raccolta: 3802
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 01/04/2019
Reg. gen. 37181 - Reg. part. 6648
Quota: 1/2
Importo: € 100.026,78
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 78.788,60
Spese: € 7.626,28
Interessi: € 13.611,90
Data: 28/03/2019
Note: non risulta eseguita la comunicazione al creditore ex art. 498 cpc . L'iscrizione non era riportata nella relazione notarile. L'estratto è all'Allegato 2.

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 23/07/2003
Reg. gen. 66467 - Reg. part. 43998
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 05/02/2020
Reg. gen. 12730 - Reg. part. 9224
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 27/10/2006
Reg. gen. 145172 - Reg. part. 22711
Formalità a carico della procedura

Elenco degli allegati

1. Fotografie dell'immobile (aggiornamento al 01/06/2022)
2. Visure ipocatastali dell'immobile (aggiornamento al 24/01/2022)
3. Estratto di mappa e visure catastali (aggiornamento al 22/08/2022)
4. Stralcio progetto approvato, licenza edilizia
5. Dichiarazione smarrimento DIA (aggiornamento al 17/02/2022)
6. Elaborato grafico dello stato attuale (aggiornamento al 23/08/2022)
7. Relazione di stima, con schede dei beni comparabili (aggiornamento al 23/08/2022)
8. Attestato di Prestazione Energetica (aggiornamento al 24/08/2022)
9. Atto di provenienza