

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*

*Codice fiscale:*\*\*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	15
Patti .....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2019 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2 .....	25

## INCARICO

---

All'udienza del 12/08/2019, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2019 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 Caio Canuleio, 43, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAIO CANULEIO, 43, PIANO 2**

---

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello al secondo piano costituita da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, stanzino, bagno di servizio, corridoio e balcone che fa parte di un edificio di sei piani fuori terra oltre al piano servizi posto al livello della terrazza condominiale.

Si accede all'immobile da un portone da Via Caio Canuleio, 43 che immette nel vano scale condominiale ove si trova anche l'ascensore (Fotografie in allegato N°4).

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAIO CANULEIO, 45, PIANO 2**

---

Trattasi di un box (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) posto al piano interrato al quale si accede con una rampa da Via Caio Canuleio, 45 che immette nell'area di manovra (Fotografie in allegato N°4).

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutata "\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*  
\*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto dal signor \*\*\*\*\*  
nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , in virtù di compravendita  
per atto Notaio Orietta LUCARINI di Roma del 16/04/1993 Repertorio 27489. Trascritto a Roma 1 in  
data 26/04/1993 al n. 16420 di formalità" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in  
Allegato N°7).

## CONFINI

---

L'immobile confina con distacco verso Via Caio Canuleio, appartamento interno undici, appartamento interno nove, distacco verso Viale Appio Claudio, salvo altri. (vedi Atto di provenienza in Allegato N°7).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,80 mq	138,40 mq	1,00	138,40 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,30	1,68 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, stanzino, bagno di servizio, corridoio e balcone. L'altezza del soffitto è di circa 3 m. Il tutto per una superficie commerciale complessiva interna di circa 138,4 mq ed esterna di circa 5,6 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 16/04/1993	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.409,93 Piano 2
Dal 16/04/1993 al 09/11/2005	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.409,93 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/10/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 1.409,93 Piano 2

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

- Dal 30/06/1987: Foglio 961, Particella 624, Sub 29, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita L. 4.745, Via Caio Canuleio n.43 piano 2, interno: 12. Intestati: [REDACTED] CON SEDE IN ROMA
  - Dal 01/01/1992: Foglio 961, Particella 624, Sub 29, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.409,93, Via Caio Canuleio n.43 piano 2, interno: 12. Intestati: [REDACTED] CON SEDE IN ROMA
  - Dal 16/04/1993: Foglio 961, Particella 624, Sub 29, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.409,93, Via Caio Canuleio n.43 piano 2, interno: 12. Intestati: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
  - Dal 09/11/2015: Foglio 961, Particella 624, Sub 29, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 140 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita € 1.409,93, Via Caio Canuleio n.43 piano 2, interno: 12. Intestati: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	961	624	29	5	A2	3	6,5	140 mq	1409,93 €	2	

### Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1):

•al N.C.E.U.: Foglio 961, Particella 624, Sub 29, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 140 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita € 1.409,93, Via Caio Canuleio n.43 piano 2, interno: 12;

Al catasto il 100% della proprietà risulta intestata a "\*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

(Visure Catastali in Allegato N°1, Estratto di Mappa in Allegato N°2, Planimetria Catastale in Allegato N°3).

Altezza interna misurata di 3 m in tutti gli ambienti.

### PRECISAZIONI

La presente proprietà immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un appartamento sito al piano secondo.

### PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione a parte delle macchie di muffa e umidità rilevate sul soffitto del bagno.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

Si evidenzia che l'amministratore con e-mail del 17 marzo 2020 ha segnalato la formazione di infiltrazioni nell'appartamento posto al piano inferiore rispetto a quello in trattazione (Allegato N°13).

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà così come precisato nel Regolamento di Condominio (Articolo 1°): "Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini, in modo indivisibile ed inalienabile:

a) L'area su cui sorge il fabbricato;

b) Le fondazioni, i muri maestri, parte del terrazzo di copertura, la scala, l'androne, la rete di fognatura, i tubi di scarico dell'acqua e delle materie di rifiuto e in genere tutte le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune dell'edificio;

c) I locali destinati ad uso portineria ed alloggio del portiere, lavatoi, stenditoi e gli impianti idraulici;

d) L'ascensore con i relativi impianti;

e) Il locale caldaie per riscaldamento e relativi impianti sino alle diramazioni per ciascun appartamento.

Le parti comuni al piano scantinato, al piano rialzato, al piano servizi, meglio risultano bordate in giallo nelle planimetrie che si allegano rispettivamente con i numeri 1, 2 e 3" (Regolamento di Condominio in Allegato N°11).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tramezzi interni da 10 cm.

La copertura, come rilevabile dalle foto aeree in Allegato N°4 è a terrazzo.

All'interno dell'immobile le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno ed in corrispondenza della cucina dove sono maiolicate. Il pavimento è prevalentemente in pietra naturale, in parquet nella stanza matrimoniale e maiolicato nei bagni. Le finestre sono di colore marrone in legno (Fotografie in Allegato N°4). Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale.

L'acqua calda è prodotta con scaldabagno elettrico. Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico). Si evidenzia inoltre che il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato dal quale l'immobile risulta di fatto distaccato avendo riscontrato l'apposizione di tappi sui tubi (foto in Allegato N°4). Non è stata altresì riscontrata la presenza di un altro impianto sostitutivo autonomo.

L'immobile è esposto a Sud/Est/Ovest.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 13 novembre 2019, l'immobile risultava occupato dalla signora \*\*\*\*\* e dalla figlia come riferito e verbalizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1993	*****nata a ROMA il ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orietta LUCARINI	16/04/1993	27489	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/04/1993		16420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile è pervenuto all'esecutata "\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà per acquisto dal signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* , in virtù di compravendita per atto Notaio Orietta LUCARINI di Roma del 16/04/1993 Repertorio 27489. Trascritto a Roma 1 in data 26/04/1993 al n. 16420 di formalità" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 06/04/2001  
Reg. gen. 29645 - Reg. part. 18605  
Importo:  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Roma 1 il 27/11/2004  
Reg. gen. 146361 - Reg. part. 38494  
Importo:  
A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Roma 1 il 30/07/2007  
Reg. gen. 139149 - Reg. part. 36139  
Importo:  
A favore di GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2015  
Reg. gen. 97465 - Reg. part. 15992

Importo:  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Preliminare di compravendita autenticato**  
Trascritto a Roma 1 il 03/04/2001  
Reg. gen. 28363 - Reg. part. 18605  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 21/07/2006  
Reg. gen. 97642 - Reg. part. 58003  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/02/2010  
Reg. gen. 11635 - Reg. part. 6239  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2019  
Reg. gen. 48903 - Reg. part. 34080  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Alla data del 17 maggio 2019 si rilevano le seguenti formalità (Relazione Notarile in Allegato N°6):  
TRASCRIZIONI ALLA DATA DEL 17 MAGGIO 2019:

-trascrizione in data 3 aprile 2001 al n. 18605 di formalità, a favore \*\*\*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\*\*\*  
, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sulle suddette porzioni immobiliari e \*\*\*\*\*  
, nata a \*\*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sulle  
suddette porzioni immobiliari e contro \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*\*, per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/1 sulle suddette porzioni immobiliari, concernente contratto preliminare  
di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Silvio Garroni di Anzio in data 12 marzo 2001,  
repertorio n. 54327.

-trascrizione in data 21 luglio 2006 al n. 58003 di formalità, a favore \*\*\*\*\*\*, nato a  
\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\* l'\*\*\*\*\*\*, e contro \*\*\*\*\*  
, nata a \*\*\*\* l'\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*\*, sopra generalizzata,

concernente la domanda giudiziale Tribunale di Roma in data 23 maggio 2006, n. 790, avente ad oggetto le suddette porzioni immobiliari e altre porzioni immobiliari che qui non interessano;  
-pignoramento trascritto in data 3 febbraio 2010 al n. 6239 di formalità, a favore \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29 e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29 e contro \*\*\*\*\* , sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di, 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29;  
-pignoramento trascritto in data 24 aprile 2019 al n. 34080, di formalità, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede in Roma, Codice Fiscale \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari, e contro \*\*\*\*\* , sopra generalizzata per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari.

#### ISCRIZIONI ALLA DATA DEL 17 MAGGIO 2019:

-ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo n. 4453/98 in data 26 novembre 1998, iscritta in data 6 aprile 2001 al n. 7603 di formalità, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, Codice Fiscale 00644990582, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari, e contro \*\*\*\*\* , sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari;  
-ipoteca legale iscritta in data 27 novembre 2004 al n. 38494 di formalità, a favore del SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA, Codice Fiscale 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29, e contro \*\*\*\*\* , sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29;  
-ipoteca legale iscritta in data 30 luglio 2007 al n. 36139 di formalità, a favore della GERIT S.P.A. - AGENTE RISC. PROV. ROMA, Codice Fiscale 00410080584, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29, e contro \*\*\*\*\* sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla suddetta porzione immobiliare distinta al foglio 961 particella 624 sub 29.  
-ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo n. 26250/2014 in data 14 novembre 2014, iscritta in data 24 settembre 2015 al n. 15992 di formalità, a favore \*\*\*\*\* , Codice Fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari, e contro \*\*\*\*\* , sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede per l'immobile in trattazione:

Sistemi e Regole:

Sistema insediativo: Città consolidata . Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1

Articoli delle N.T.A.(Norme Tecniche di Attuazione):n°44, n°45e n°46.

Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

Vincolo aeroportuale di Ciampino

P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale)

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Area urbanizzata del P.T.P.R.

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di un fabbricato realizzato con il progetto approvato n°15857 del 1961 (Allegato N°12) per il quale è stata poi rilasciata l'abitabilità n°1423 del 09/10/1962 (Allegato N°10). L'immobile è sostanzialmente rispondente a quanto riportato in planimetria a meno di due tramezzi. La planimetria catastale originaria presenta invece uno stato delle cose rispondente a quello attuale. Si deve quindi ritenere che, verosimilmente, in fase di costruzione sia poi stato realizzato così come rappresentato nel catastale. Nel caso in cui, a vario titolo, dovesse rendersi necessaria una regolarizzazione, non potendo il sottoscritto sostituirsi ai competenti uffici tecnico-amministrativi, si dovrebbe procedere con una CILA in sanatoria per la definizione della quale si stima un costo complessivo di € 3.788,84 di cui € 1.000,00 per sanzione, € 251,24 per diritti di segreteria ed € 2.537,60 per onorario professionale, inclusi IVA al 22% e contributo Inarcassa al 4%.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti e l'APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

Relativamente ai pagamenti dall'estratto conto prodotto dall'Amministratore di Condominio alla data del 21/10/2019 risultano da corrispondere € 28.905,23 unitamente relativamente all'appartamento ed al box.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutata "\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*" per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto dal signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* , in virtù di compravendita per atto Notaio Orietta LUCARINI di Roma del 16/04/1993 Repertorio 27489. Trascritto a Roma 1 in data 26/04/1993 al n. 16420 di formalità" (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

## CONFINI

---

L'immobile confina con corridoio di accesso, locale autorimessa numero cinque, locale autorimessa numero setta, terrapieno, salvo altri. (vedi Atto di provenienza in Allegato N°7).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	30,10 mq	1,00	30,10 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un box di dimensioni nette 6,3 x 4,6 m per una superficie calpestabile di 29 mq e commerciale di 30,1 mq. L'altezza del soffitto è di circa 2,6 m.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 28 mq Piano S1
Dal 01/01/1992 al 16/04/1993	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 28 mq Rendita € 147,50 Piano S1
Dal 16/04/1993 al 09/11/2005	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 28 mq Rendita € 147,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/10/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 28 Rendita € 147,50 Piano S1

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

- Dal 30/06/1987: Foglio 961, Particella 624, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Rendita L. 672, Via Caio Canuleio n.45 piano S1. Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] CON SEDE IN ROMA
  - Dal 01/01/1992: Foglio 961, Particella 624, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Rendita € 147,50, Via Caio Canuleio n.45 piano S1. Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] CON SEDE IN ROMA
  - Dal 16/04/1993: Foglio 961, Particella 624, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Rendita € 147,50, Via Caio Canuleio n.45 piano S1. Intestati: [REDACTED]  
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
  - Dal 09/11/2015: Foglio 961, Particella 624, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Rendita € 147,50, Via Caio Canuleio n.45 piano S1. Intestati: [REDACTED]  
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	961	624	6	5	C6	5	28		147,5 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1):

•al N.C.E.U.: Foglio 961, Particella 624, Sub 6, Zona Censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 mq, Rendita € 147,50, Via Caio Canuleio n.45 piano S1.

Al catasto il 100% della proprietà risulta intestata a "\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

(Visure Catastali in Allegato N°1, Estratto di Mappa in Allegato N°2, Planimetria Catastale in Allegato N°3).

Altezza interna misurata di 3 m in tutti gli ambienti.

### **PRECISAZIONI**

---

La presente proprietà immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un box sito al piano interrato.

### **PATTI**

---

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione.

Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

### **PARTI COMUNI**

---

L'unità immobiliare risulta servita da parti comuni condominiali unitamente ad altre proprietà così come precisato nel Regolamento di Condominio (Articolo 1°):"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini, in modo indivisibile ed inalienabile:

a)L'area su cui sorge il fabbricato;

b)Le fondazioni, i muri maestri, parte del terrazzo di copertura, la scala, l'androne, la rete di fognatura, i tubi di scarico dell'acqua e delle materie di rifiuto e in genere tutte le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune dell'edificio;

- c)I locali destinati ad uso portineria ed alloggio del portiere, lavatoi, stenditoi e gli impianti idraulici;  
d)L'ascensore con i relativi impianti;  
e)Il locale caldaie per riscaldamento e relativi impianti sino alle diramazioni per ciascun appartamento.

Le parti comuni al piano scantinato, al piano rialzato, al piano servizi, meglio risultano bordate in giallo nelle planimetrie che si allegano rispettivamente con i numeri 1, 2 e 3" (Regolamento di Condominio in Allegato N°11).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione è stato realizzato con struttura portante in cemento armato.

La copertura, come rilevabile dalle foto aeree in Allegato N°4 è a terrazzo.

Le pareti del box sono tinteggiate di bianco ed il pavimento in mattonelle. (Foto in Allegato N°4).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 13 novembre 2019, l'immobile risultava occupato dalla signora \*\*\*\*\* e dalla figlia come riferito e verbalizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1993	***** nata a **** il ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orietta LUCARINI	16/04/1993	27489	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/04/1993		16420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

L'immobile è pervenuto all'esecutata "\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
per la quota di 1/1 di piena proprietà per acquisto dal signor \*\*\*\*\*  
nato a \*\*\*\*\*in virtù di compravendita per atto Notaio  
Orietta LUCARINI di Roma del 16/04/1993 Repertorio 27489. Trascritto a Roma 1 in data  
26/04/1993 al n. 16420 di formalità" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in  
Allegato N°7).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 06/04/2001  
Reg. gen. 29645 - Reg. part. 18605  
Importo:  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 24/09/2015  
Reg. gen. 97465 - Reg. part. 15992  
Importo:  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Preliminare di compravendita autenticato**  
Trascritto a Roma 1 il 03/04/2001  
Reg. gen. 28363 - Reg. part. 18605  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 21/07/2006  
Reg. gen. 97642 - Reg. part. 58003  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 24/04/2019  
Reg. gen. 48903 - Reg. part. 34080  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Alla data del 17 maggio 2019 si rilevano le seguenti formalità (Relazione Notarile in Allegato N°6):  
TRASCRIZIONI ALLA DATA DEL 17 MAGGIO 2019:

- trascrizione in data 3 aprile 2001 al n. 18605 di formalità, a favore \*\*\*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sulle suddette porzioni immobiliari e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sulle suddette porzioni immobiliari e contro \*\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* l'\*\*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sulle suddette porzioni immobiliari, concernente contratto preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Silvio Garroni di Anzio in data 12 marzo 2001, repertorio n. 54327.
- trascrizione in data 21 luglio 2006 al n. 58003 di formalità, a favore \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\* l'\*\*\*\*\*\*, e contro \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* l'\*\*\*\*\*\*, sopra generalizzata, concernente la domanda giudiziale Tribunale di Roma in data 23 maggio 2006, n. 790, avente ad oggetto le suddette porzioni immobiliari e altre porzioni immobiliari che qui non interessano;
- pignoramento trascritto in data 24 aprile 2019 al n. 34080, di formalità, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Roma, Codice Fiscale \*\*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari, e contro \*\*\*\*\*\*, sopra generalizzata per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari.

ISCRIZIONI ALLA DATA DEL 17 MAGGIO 2019:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo n. 4453/98 in data 26 novembre 1998, iscritta in data 6 aprile 2001 al n. 7603 di formalità, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, Codice Fiscale 00644990582, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari, e contro \*\*\*\*\*\*, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari;
- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo n. 26250/2014 in data 14 novembre 2014, iscritta in data 24 settembre 2015 al n. 15992 di formalità, a favore \*\*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari, e contro \*\*\*\*\*\*, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulle suddette porzioni immobiliari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede per l'immobile in trattazione:

Sistemi e Regole:

Sistema insediativo: Città consolidata . Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1

Articoli delle N.T.A.(Norme Tecniche di Attuazione):n°44, n°45e n°46.

Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

Vincolo aeroportuale di Ciampino

P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale)

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Area urbanizzata del P.T.P.R.

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di un fabbricato realizzato con il progetto approvato n°15857 del 1961 (Allegato N°12) per il quale è stata poi rilasciata l'abitabilità n°1423 del 09/10/1962 (Allegato N°10). Si evidenzia che il progetto approvato prevedeva al piano interrato un magazzino mentre l'agibilità rileva al piano interrato un garage. Si deve quindi ritenere che, verosimilmente, in fase di costruzione sia poi stato realizzato così come rappresentato nel catastale.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica, dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione.

Relativamente ai pagamenti dall'estratto conto prodotto dall'Amministratore di Condominio alla data del 21/10/2019 risultano da corrispondere € 28.905,23 unitamente relativamente all'appartamento ed al box.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2  
 Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello al secondo piano costituita da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, stanzino, bagno di servizio, corridoio e balcone che fa parte di un edificio di sei piani fuori terra oltre al piano servizi posto al livello della terrazza condominiale. Si accede all'immobile da un portone da Via Caio Canuleio, 43 che immette nel vano scale condominiale ove si trova anche l'ascensore (Fotografie in allegato N°4).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 448.256,00  
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità).  
 Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2019 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.  
 Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 3.200,00 €/mq  
 Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.  
 Superficie Equivalente: mq 138,4 interni + mq 5,6 di balcone x 0,3 = 140,08 mq  
 Stima: mq. 140,08 x (€ : mq) 3.200,00 = € 448.256,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2	140,08 mq	3.200,00 €/mq	€ 448.256,00	100,00%	€ 448.256,00
				Valore di stima:	€ 448.256,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2  
 Trattasi di un box (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) posto al piano interrato al quale si accede con una rampa da Via Caio Canuleio, 45 che immette nell'area di manovra (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 69.230,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità).

Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2019 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 2.300,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 30,1

Stima: mq. 30,1 x (€ : mq) 2.300,00 = € 69.230,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2	30,10 mq	2.300,00 €/mq	€ 69.230,00	100,00%	€ 69.230,00
				Valore di stima:	€ 69.230,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tattoli Alessandro

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato N°1 - Visura catastale per attualità
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato N°2 - Estratto di Mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato N°3 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 34 Foto - Allegato N°4 - Servizio fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°5 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°6 - Relazione Notarile
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato N°7 - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°8 - Risposta Beni architettonici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°9 - Stato dei pagamenti
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato N°10 - Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°11 - Regolamento di Condominio
- ✓ Tavola del progetto - Allegato N°12 - Progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°13 - Relazione versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N°14 - E-Mail Amministratore (Infiltrazioni)
- ✓ Altri allegati - Allegato N°15 - Perizia Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2  
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello al secondo piano costituita da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, stanzino, bagno di servizio, corridoio e balcone che fa parte di un edificio di sei piani fuori terra oltre al piano servizi posto al livello della terrazza condominiale. Si accede all'immobile da un portone da Via Caio Canuleio, 43 che immette nel vano scale condominiale ove si trova anche l'ascensore (Fotografie in allegato N°4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede per l'immobile in trattazione: Sistemi e Regole: Sistema insediativo: Città consolidata . Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1 Articoli delle N.T.A.(Norme Tecniche di Attuazione):n°44, n°45e n°46. Rete ecologica: nessuna prescrizione. Carta per la qualità: nessuna prescrizione. Vincolo aeroportuale di Ciampino P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Area urbanizzata del P.T.P.R. Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2  
Trattasi di un box (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) posto al piano interrato al quale si accede con una rampa da Via Caio Canuleio, 45 che immette nell'area di manovra (Fotografie in allegato N°4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede per l'immobile in trattazione: Sistemi e Regole: Sistema insediativo: Città consolidata . Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1 Articoli delle N.T.A.(Norme Tecniche di Attuazione):n°44, n°45e n°46. Rete ecologica: nessuna prescrizione. Carta per la qualità: nessuna prescrizione. Vincolo aeroportuale di Ciampino P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Area urbanizzata del P.T.P.R. Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 43, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 624, Sub. 29, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	140,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione a parte delle macchie di muffa e umidità rilevate sul soffitto del bagno. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.). Si evidenzia che l'amministratore con e-mail del 17 marzo 2020 ha segnalato la formazione di infiltrazioni nell'appartamento posto al piano inferiore rispetto a quello in trattazione (Allegato N°14).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione (Categoria catastale A/2 come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su un unico livello al secondo piano costituita da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, stanzino, bagno di servizio, corridoio e balcone che fa parte di un edificio di sei piani fuori terra oltre al piano servizi posto al livello della terrazza condominiale. Si accede all'immobile da un portone da Via Caio Canuleio, 43 che immette nel vano scale condominiale ove si trova anche l'ascensore (Fotografie in allegato N°4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, eseguito in data 13 novembre 2019, l'immobile risultava occupato dalla signora ***** e dalla figlia come riferito e verbalizzato.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Caio Canuleio, 45, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 624, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in un normale stato di conservazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un box (Categoria catastale C/6 come da visura storica in Allegato N°2) posto al piano interrato al quale si accede con una rampa da Via Caio Canuleio, 45 che immette nell'area di manovra (Fotografie in allegato N°4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, eseguito in data 13 novembre 2019, l'immobile risultava occupato dalla signora ***** e dalla figlia come riferito e verbalizzato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAIO CANULEIO, 43, PIANO 2**

---

### *Trascrizioni*

(Al netto delle prime tre inefficaci o da cancellare per altri titoli)

- **Preliminare di compravendita autenticato**

Trascritto a Roma 1 il 03/04/2001

Reg. gen. 28363 - Reg. part. 18605

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 21/07/2006

Reg. gen. 97642 - Reg. part. 58003

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/02/2010

Reg. gen. 11635 - Reg. part. 6239

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

Contro \*\*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2019

Reg. gen. 48903 - Reg. part. 34080

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAIO CANULEIO, 45, PIANO 2**

---

### *Trascrizioni*

(Al netto delle prime due inefficaci o da cancellare per altri titoli)

- **Preliminare di compravendita autenticato**

Trascritto a Roma 1 il 03/04/2001

Reg. gen. 28363 - Reg. part. 18605

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

Contro \*\*\*\*\*

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 21/07/2006

Reg. gen. 97642 - Reg. part. 58003

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

Contro \*\*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/04/2019

Reg. gen. 48903 - Reg. part. 34080

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

Contro \*\*\*\*\*