TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giordano Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1361/2022 del R.G.E.

promossa da

FINO 2 SECURITISATION SRL
Codice fiscale: 09966400963
Partita IVA: 09966400963
VIALE BRENTA 18/B
20139 - MILANO (MI)

contro

Codice fiscale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

SOMMARIO

Incarico 7

Premessa 7

Descrizione 7

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 7

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 7

Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 8

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 8

Lotto 1 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 9

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 9

Titolarità 9

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 9

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 9

Confini 10

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 10

Consistenza 10

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 10

Cronistoria Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 11

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 12

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 12

Precisazioni 13

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 13

Patti 13

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Stato conservativo 13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 13
Parti Comuni 13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 13
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 14
Stato di occupazione 14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 14
Provenienze Ventennali 15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 17
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 17
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 19
Lotto 2 20
Completezza documentazione ex art. 567 20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 20
Titolarità 20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 21
Confini 21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 21
Consistenza 21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 22
Cronistoria Dati Catastali 22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 23
Dati Catastali 23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 23
Precisazioni 24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 24
Patti 24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 24
Stato conservativo 24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 24
Parti Comuni 24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 25
Servitù, censo, livello, usi civici 25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 25
Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 25
Stato di occupazione 25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 26
Provenienze Ventennali 26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 27
Formalità pregiudizievoli 28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 28
Normativa urbanistica 29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 29
Regolarità edilizia 29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 30
Vincoli od oneri condominiali 30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T 30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T 31
Stima / Formazione lotti 31
Lotto 1 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Lotto 2 33
Riepilogo bando d'asta 36
Lotto 1 36
Lotto 2 36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1361/2022 del R.G.E. 37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 330.353,00 37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 130.062,10 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

INCARICO

All'udienza del 19/09/2023, il sottoscritto Geom. Giordano Stefano, con studio in Via San Remo, 3 - Scala A - int. 3 - 00182 - Roma (RM), email picopaco2@libero.it, PEC stefano.giordano@geopec.it, Tel. 0774 311983 - 338 8785113, Fax 0774 311983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°51'35.32N - 12°38'12.75E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°51'35.32N - 12°38'12.75E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°51'55.58N 12°37'5.72E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41°51'55.58N 12°37'5.72E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

locale garage posto al piano interrato di un VILLINO UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII -TORREGAIA - MUNICIPIO 6
CON AMPI SPAZI A VERDE, PARCHEGGI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Appartamento sito al piano terra - S/1, porzione di un VILLINO bifamiliare UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6. Con zone destinate a parcheggio, ampi spazi a verde. Ingresso principale dotato di sbarra e guardiola con custode.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

LOCALE GARAGE SITO AL PIANO TERRA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Abitazione sita al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani di cui uno interrato,da n. 8 appartamenti e garage distaccati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

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) Regime patrimoniale di

comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

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) Regime patrimoniale di

comunione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

L'esecutato rientra anche nelle quote di eredità del coniuge deceduto il per accettazione tacita salvo rinuncia all'eredità

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione confina al piano s1 per un lato con il sub 3 , per un lato con il sub 6,per un lato con il sub 5, per un lato col terrapieno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione confina al piano terra da un lato con Via di Torre Gaia, con ulteriore porzione di villino particella 800 , prprp. private particella 50, particella 49

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36,01 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	s1
			Totale superficie convenzionale:	41,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale garage posto al pino interrato del villino sito in via di Torre Gaia n°24 si raggiunge attraverso una rampa ad uso esclusivo lo stesso è munito di una porta basculante in ferro impianto elettrico pareti tinteggiate di colore a tempera e pavimentato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,81 mq	108,70 mq	1	108,70 mq	3,00 m	t
Cantina	45,55 mq	55,75 mq	0,20	11,15 mq	3,00 m	s1
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Totale superficie convenzionale:	**170,25 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**170,25 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento sito al piano terra con cantina al piano s1, facnte parte di un VILLINO UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6. Con zone destinate a parcheggio, ampi spazi a verde. Ingresso principale dotato di sbarra e guardiola con custode.
Al momento del sopralluogo è emersa una difformità tra la Planimetria Catastale e lo stato di fatto, come si evince dalla planimetria allegata realizzata dal Perito.
L'appartamento è così composto: ingresso due camere da letto, un bagno con disimpegno, un ripostiglio, un ampio soggiorno cucina abitabile ed un portico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/1963** al **18/12/1985**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1051, Part. 262, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 36 Rendita € 327.600,00 Piano s1
Dal **18/12/1985** al **21/08/2024** proprietà in regime di comunione dei beni		Catasto **Fabbricati** Fg. 1051, Part. 262, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 36 Superficie catastale 41 mq Rendita € 169,19 Piano s1

non risulta aggiornata la titolarità attuale per accettazione tacita della quota di 1/2 del marito deceduto in data .

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/1963** al **18/12/1985**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1051, Part. 262, Sub. 2 e 3, Zc. 6 Categoria A7
Dal **18/12/1985** al **21/08/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1051, Part. 262, Sub. 2 e 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

	proprietà in regime di comunione dei beni	Superficie catastale 132 mq Rendita € 123.950,00 Piano t s1

non risulta aggiornata la titolarità dei proprietari poichè il Signor è deceduto in data e non risultano inseriti gli eredi,non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1051	262	7	6	C6	13	36	41 mq	169,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il locale garage è stato in parte annesso all'abitazione come da planimetria allegata,dove si evidenziano le modifiche apportate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1051	262	2/3	6	A7	6	6 vani	132,00 mq	1239,5 €	S1-T	2/3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' DIFFORME DALLO STATO DI FATTO. risulta un piccolo ampliamento al piano terra COME MEGLIO EVIDENZIATO NELLA PLANIMETRIA REDATTA DAL PERITO CON CAMPITURA colorata.
al piano s1 risulta essere stato eseguito un cambio di destinazione d'uso del locale accessorio in residenziale, con ampliamento a discapito del vano garage oggetto di esecuzione. Tali DIFFORMITA' non sono SANABILi ad eccezione del piccolo ampliamento al piano terra sanabile CON IL DECRETO SALVA CASA(OPERE STRUTTURALI DIFFORMI DAL PROGETTO)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Il locale è oggetto di ripristino dello stato quo ante per quanto riguarda le opere edilizie eseguite senza autorizzazione consistenti nella fusione di una parte di esso all'appartamento, e la realizzazione del wc nell'intercapedine. Il tutto meglio evidenziato nella planimetria redatta dal Perito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

In data è deceduto il Sig. ,da ricerche esperite dal sottoscritto Perito non risulta presentata la dichiarazione di successione.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

non sono stati rilevati patti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

l'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere buono

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

l'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

sub 1 corte comune non censibile dove si trova l'ingresso

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato all'interno di un Consorzio denominato , avente spazi a verde in comune , spazi pedonabili, spazi destinati a parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

non sono state riscontrate servitù o altro

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

non sono state riscontrate servitù o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

l'unità immobiliare è porzione di villino realizzato in cemento armato con tamponature di muratura, ha serranda basculante, pareti intonacate e tinteggiate bianco, pavimento in piastrelle, impianto elettrico abbinato all'appartamento.
tramezzo divisorio e impianto di un wc con impianto idrico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione immobiliare è la porzione di villino plurifamiliare realizzato in cemento armato con tamponature di muratura non portante e copertura a tetto. L'appartamento è posto al piano terra ed S1 gli infissi sono in alluminio anodizzato, sono presenti tutti gli impianti e gli stessi sono funzionanti, complessivamente l'abitazione è in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

l'immobile risulta occupato dal Debitore

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

l'immobile risulta occupato dal Debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/12/1985** al **28/08/2024**		**atto di acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Elio Abbruzzese	18/12/1985	15208	2758
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla data attuale l'immobile risulta intestato al 50% all'esecutato e il restante 50% al coniuge che è deceduto in data

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/12/1985** al **28/08/2024**	:	**atto di acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Elio Abbruzzese	18/12/1985	15208	2758
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

Alla data attuale l'immobile risulta intestato ad entrambe i coniugi.Per accettazione tacita dell'eredita a causa del decesso del marit, acquisisce il restante 50%.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a roma1 il 11/07/2011
  Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1173
  Quota: 100
  Importo: € 380.000,00
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 341.422,50
  Spese: € 23.213,49
  Interessi: € 15.364,01
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: tribunale di Roma
  Data: 11/07/2011
- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
  Iscritto a roma 1 il 28/11/2011
  Reg. gen. 69902 - Reg. part. 9954
  Quota: 100
  Importo: € 77.000,00
  Contro
  Capitale: € 60.000,00
  Spese: € 7.000,00
  Interessi: € 10.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Percentuale interessi: 3,135 %
Rogante: tribunale di Roma

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 1 aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a roma1 il 11/07/2011
  Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1173
  Quota: 100
  Importo: € 380.000,00
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 341.422,50
  Spese: € 23.213,49
  Interessi: € 15.364,01
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: tribunale di Roma
  Data: 11/07/2011
- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
  Iscritto a roma 1 il 28/11/2011
  Reg. gen. 69902 - Reg. part. 9954
  Quota: 100
  Importo: € 77.000,00
  Contro
  Capitale: € 60.000,00
  Spese: € 7.000,00
  Interessi: € 10.000,00
  Percentuale interessi: 3,135 %
  Rogante: tribunale di Roma

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

IL VILLINO IN OGGETTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G.- SISTEMI E REGOLE RICADE IN SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3.ALLEGATE LE NTA. IN BASE AL P.T.P.R. - TAV. A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

IL VILLINO IN OGGETTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G.- SISTEMI E REGOLE RICADE IN SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3.ALLEGATE LE NTA. IN BASE AL P.T.P.R. - TAV. A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI. Il tutto riscontrabile nelle NTA allegate alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

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 non risulta agibile.

dal titolo di provenienza risulta essere stato dichiarato che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n°393 del 1978. da ricerca presso gli uffici edilizi del comune di Roma Città metropolitana tale fascicolo non si è trovato. pertanto alla data attuale non è possibile dichiarare la regolarità dell'immobile.
garage in parte è stato trasformato in abitazione con un bagno. tale modifica non può essere sanata e va presentata idonea cila di ripristino dello stato quo ante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto potuto riscontrare in merito alla corrispondenza dello stato dei luoghi con il titolo edilizio e la planimetria catastale, non essendo stato possibile reperire la progettazione edilizia non si ha il riscontro.
l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale come sopra specificato

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

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 non risulta agibile.

dal titolo di provenienza risulta essere stato dichiarato che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n°393 del 1978 e da ricerche presso gli uffici edilizi del comune di Roma Città metropolitana tale fascicolo non si è trovato, pertanto alla data attuale non è possibile dichiarare la regolarità dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto potuto riscontrare in merito alla corrispondenza dello stato dei luoghi con il titolo edilizio e la planimetria catastale, non essendo stato possibile reperire la progettazione edilizia si riferisce soltanto in merito alla difformità dello stato attuale con la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 544,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 544,00

risultano alla data del 31.10.23 gli oneri condominiali per anno ammontano a euro 544,00 risultano da pagare 136,00 ultima rata 2023

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, PIANO T-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 544,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 544,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

è da saldare l'ultima rata 2013 di euro 136,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

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) Regime patrimoniale di

comunione legale dei beni.

per eredità del coniuge deceduto il per accettazione tacita salvo rinuncia all'eredità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

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) Regime patrimoniale di

comunione legale dei beni.

per eredità del coniuge deceduto il per accettazione tacita salvo rinuncia all'eredità.

CONFINI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

L.U.I.U. confina con box n. 5, box n.1, corte esterna per due lati.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione confina da un lato con via di Torrenova, da un lato con vano scala,da un lato con altra u.i.u.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,40 mq	17,38 mq	1	17,38 mq	3,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	**17,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,38 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Locale garage facente parte del condominio sito in Roma Via di Torrenova n°33/A è posto al piano terra interno 2 di mq circa 17,38 al quale si accede attraverso numero 2 passi carrabili condominiali muniti di cancello elettrico.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,60 mq	111,57 mq	1	111,57 mq	3,00 m	t
Balcone scoperto	16,04 mq	16,04 mq	0,25	4,01 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**115,58 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**115,58 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento sito in Roma Via Di Torrenova 33 facente parte di un piccolo condominio composto da soli n°8 appartamenti, è composto da amplio ingresso, ripostiglio, corridoio, bagno, tre camere da letto, soggiorno con angolo cottura e numero 2 balconi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/12/1985** al **23/08/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 1020, Part. 2220, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 9.606,00 Piano t

non risulta aggiornata la titolarità dei proprietari poichè il Signor è deceduto in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/12/1985** al **23/08/2024**	proprietà 100/100	Catasto **Fabbricati** Fg. 1020, Part. 139, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 593,93 Piano t

non risulta aggiornata la titolarità dei proprietari poichè il Signor è deceduto in data e non risulta presentata la denuncia di successione.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	2220	2	6	C6	15	15	18 mq	96,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, 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
	1020	139	1	6	A2	4	5	121 mq	593,93 €	T	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto. E' stato realizzato un piccolo ripostiglio interno all'ingresso,il tutto riscontrabile dalla planimetria redatta dal perito ,sanabile con cila postuma.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

nulla da precisare

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

nulla da precisare

PATTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

al momento del sopralluogo l'immobile risultava locato

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

al momento del sopralluogo l'immobile risultava locato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere discreto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere discreto.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

spazio di manovra condominiale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Vano delle scale condominiale,area di manovra garage,corte scoperta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

non sono state riscontrate servitù o altro

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

non sono state riscontrate servitù o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

il garage con porta basculante, impianto elettrico pareti intonacate tinteggiato si trova al piano terra.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

l'abitazione si trova al piano terra di un fabbricato sviluppatosi su quattro piani di cui uno interrato. la copertura è a tetto, la circolazione verticale è assicurata da corpi scalari e sui prospetti sporgono dei balconi, le fondazioni risultano essere eseguite come da certificato di collaudo statico allegato redatto dal Dott. Ing. Mario Zenobi in data 17/03/1986.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/12/1986** al **12/12/2015**		**divisione e vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Elio Abbruzzese	11/12/1986	17899	3169
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		roma 1			
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			23/12/1986		

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 variata.

Alla data attuale l'immobile risulta intestato al 100% al coniuge dell'esecutato che è deceduto in data vi è accettazione tacita dell'eredità del coniuge . non risulta essere stata presentata dichiarazione di successione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/12/1986** al **12/12/2015**		**divisione e vindita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Elio Abbruzzese	11/12/1986	17899	3169
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 variata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

il coniuge esecutato è deceduto in data vi è accettazione tacita dell'eredità della moglie . non risulta essere stata presentata dichiarazione di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a roma1 il 11/07/2011
  Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1173
  Quota: 100
  Importo: € 380.000,00
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 341.422,50
  Spese: € 23.213,49
  Interessi: € 15.364,01
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: tribunale di Roma
  Data: 11/07/2011
- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
  Iscritto a roma 1 il 28/11/2011
  Reg. gen. 69902 - Reg. part. 9954
  Quota: 100
  Importo: € 77.000,00
  Contro
  Capitale: € 60.000,00
  Spese: € 7.000,00
  Interessi: € 10.000,00
  Percentuale interessi: 3,135 %
  Rogante: tribunale di Roma

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a roma1 il 11/07/2011
  Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1173
  Quota: 100
  Importo: € 380.000,00
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 341.422,50
  Spese: € 23.213,49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Interessi: € 15.364,01
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: tribunale di Roma
Data: 11/07/2011

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
  Iscritto a roma 1 il 28/11/2011
  Reg. gen. 69902 - Reg. part. 9954
  Quota: 100
  Importo: € 77.000,00
  Contro
  Capitale: € 60.000,00
  Spese: € 7.000,00
  Interessi: € 10.000,00
  Percentuale interessi: 3,135 %
  Rogante: tribunale di Roma

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

il fabbricato ricade in zona localizzata Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, ai sensi dell'art. 62 delle norme tecniche di attuazione del PRG

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

il fabbricato ricade in zona localizzata Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, ai sensi dell'art. 62 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile 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 non risulta agibile.

immobile facente parter di un fabbricato oggetto di condono edilizio con concessione edilizia in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

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

L'intero fabbricato costituito da n. 8 appartamenti e garage distaccati, risulta essere stato edificato in assenza di concessione edilizia,l'intero complesso immobiliare risulta condonato ai sensi della L 47/85 e tutte le unità immobiliari sono dotate di concessione edilizia in sanatoria.Nell'appartamento oggetto di esecuzione interno 3 Piano Terra,è stato realizzato un ripostiglio in assenza di titolo edilizio, pertanto sarà necessario presenta una Cila Postuma.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, INTERNO 2, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 15,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.093,32

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1
  locale garage posto al piano interrato di un VILLINO UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6 CON AMPI SPAZI A VERDE, PARCHEGGI.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 262, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 41.000,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1
  Appartamento sito al piano terra - S/1, porzione di un VILLINO bifamiliare UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6. Con zone destinate a parcheggio, ampi spazi a verde. Ingresso principale dotato di sbarra e guardiola con custode.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 262, Sub. 2/3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 2/3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 349.160,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1	41,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 41.000,00	100,00%	€ 41.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1	170,25 mq	2.000,00 €/mq	€ 349.160,00	100,00%	€ 349.160,00
				Valore di stima:	€ 390.160,00

Valore di stima: € 390.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

variazione di mercato 10%	10,00	%
competenze professionali per cila postuma di ripristino frazionamento e regolarizzazione distribuzione spazi interni e piccolo ampliamento	4500,00	€
diritti di istruttoria e sanzioni	1291,00	€
stima oneri di sanatoria per piccolo ampliamento	3000,00	€
stima a corpo lavori di ripristino	12000,00	€

Valore finale di stima: **€ 330.353,00**

Il lotto risulta abusivo al piano S/1 per la diversa distribuzione degli spazi interni, diverso frazionamento tra locale garage e cantina, con cambio di destinazione d'uso della cantina in appartamento con realizzazione del bagno e della cucina, al piano terra un piccolo ampliamento.
Per sanare l'immobile bisogna presentare cila di ripristino con idonea sanzione il cui costo per la prestazione professionale completa di progettazione dd.ll. e variazione catastale si stima in € 4'500,00, sanzione e diritti di istruttoria pratica € 1291,00, i costi di demolizione e ripristino delle tramezzature esistenti si stima in € 12,000 compresi demolizione trasporti smaltimento e ripristino pavimentazione e ripristino tramezzature
inoltre si stima un importo per l'oblazione del piccolo ampliamento di € 3'000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T
  LOCALE GARAGE SITO AL PIANO TERRA.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 2220, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 15.642,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T
  Abitazione sita al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani di cui uno interrato,da n. 8 appartamenti e garage distaccati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 139, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 132.917,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T	17,38 mq	900,00 €/mq	€ 15.642,00	100,00%	€ 15.642,00
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T	115,58 mq	1.150,00 €/mq	€ 132.917,00	100,00%	€ 132.917,00
				Valore di stima:	€ 148.559,00

Valore di stima: € 148.559,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per variazione di mercato	10,00	%
prestazione professionale per cila postuma	1900,00	€
sanzione e diritti	1291,00	€
variazione catastale	450,00	€

Valore finale di stima: **€ 130.062,10**

nella stima del lotto si è tenuto presente del fatto che nell'abitazione risulta essere stato realizzato un Ripostiglio in assenza di titolo urbanistico, e pertanto va presentata cila postuma con variazione catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

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 29/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giordano Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - CATASTO (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 18 Foto - FOTO VILLINO INTERNO (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 6 Foto - FOTO VILLINO ESTERNE (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - NORME URBANISTICHE TORREGAIA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 68 Altri allegati - DOCUMENTI CONSORZIO (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - CATASTO (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 16 Foto - TORRE GAIA GARAGE (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - CATASTO VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 12 Foto - VIA DI TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - NORME URBANISTICHE VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CONTRATTO LOCAZIONE VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 36 Altri allegati - CONDONO VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERMESSO COMUNALE (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALLACCIO IN FOGNA VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 5 Foto - GARAGE VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 116 Altri allegati - TITOLI DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II. (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI VIA TORRENOVA (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - VISURE STORICHE CATASTALI ULTIME (Aggiornamento al 29/08/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1
  locale garage posto al piano interrato di un VILLINO UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6 CON AMPI SPAZI A VERDE, PARCHEGGI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 262, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL VILLINO IN OGGETTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G.- SISTEMI E REGOLE RICADE IN SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3.ALLEGATE LE NTA. IN BASE AL P.T.P.R. - TAV. A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1
  Appartamento sito al piano terra - S/1, porzione di un VILLINO bifamiliare UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6. Con zone destinate a parcheggio, ampi spazi a verde. Ingresso principale dotato di sbarra e guardiola con custode. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 262, Sub. 2/3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 2/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL VILLINO IN OGGETTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G.- SISTEMI E REGOLE RICADE IN SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3.ALLEGATE LE NTA. IN BASE AL P.T.P.R. - TAV. A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI. Il tutto riscontrabile nelle NTA allegate alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: **€ 330.353,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T
  LOCALE GARAGE SITO AL PIANO TERRA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 2220, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il fabbricato ricade in zona localizzata Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, ai sensi dell'art. 62 delle norme tecniche di attuazione del PRG

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T
  Abitazione sita al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani di cui uno interrato,da n. 8 appartamenti e garage distaccati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 139, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il fabbricato ricade in zona localizzata Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, ai sensi dell'art. 62 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Prezzo base d'asta: **€ 130.062,10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 330.353,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 262, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	41,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere buono		
Descrizione:	locale garage posto al piano interrato di un VILLINO UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6 CON AMPI SPAZI A VERDE, PARCHEGGI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal Debitore		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI TORRE GAIA 24, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 262, Sub. 2/3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 2/3	**Superficie**	170,25 mq
Stato conservativo:	l'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere buono.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra - S/1, porzione di un VILLINO bifamiliare UBICATO NEL CONSORZIO .ZONA XVII - TORREGAIA - MUNICIPIO 6. Con zone destinate a parcheggio, ampi spazi a verde. Ingresso principale dotato di sbarra e guardiola con custode.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal Debitore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.062,10

Bene N° 3 - Garage

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b

Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33/A, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 2220, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	17,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere discreto.		
Descrizione:	LOCALE GARAGE SITO AL PIANO TERRA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI TORRENOVA 33, edificio u, scala u, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 139, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	115,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso è in uno stato di conservazione da ritenere discreto.		
Descrizione:	Abitazione sita al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani di cui uno interrato,da n. 8 appartamenti e garage distaccati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cd1d6de7d213a6b62fa551b1e4ae56b