

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
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	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
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.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 181.775,08	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.675,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2.....	31
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T.....	31



All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA CELLULOSA , INTERNO 7, PIANO 2

Piena proprietà di appartamento di circa 98 mq, sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea, la zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale, all'esterno del G.R.A. tra via di Boccea e via di Casal Selce. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri.

L'immobile si trova all'interno di un condominio su un terreno di 9.000,00 mq accessibile da cancello pedonale e carrabile dove è presente un piazzale adibito a parcheggio, aree a verde e una Palazzina rettangolare avente tre scale e relativi ascensori, contraddistinte con le lettere "A", "B", "C". La palazzina è costituita da un piano pilotis, 4 piani fuori terra , un quinto piano adibito a terrazza condominiale e locali lavatoi. Ogni scala serve 4 appartamenti per piano di taglio diverso per complessivi 12 appartamenti per piano.

Il piano pilotis ospita gli androni condominiali dai quali si accede all'interno dell'edificio dove i vani scala e i rispettivi ascensori conducono agli appartamenti posti ai vari piani.

L'unità abitativa di cui alla presente stima, situata alla scala "B" 2° piano int.7, è composta da un soggiorno e una cucina che si affacciano entrambi su di un balcone, un disimpegno che porta a due camere da letto e a due bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA CELLULOSA , INTERNO 38, PIANO T

Piena proprietà su posto auto scoperto , sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea.

Il posto auto si trova all'interno di un piazzale su un terreno di 9.000,00 mq condominiale adibito a parcheggio e aree a verde oltre alla Palazzina per abitazioni.

Il posto auto scoperto, contrassegnato con il n.38 avente un proprio autonomo accatastamento, si colloca in uno spazio destinato a parcheggi che prevede la sistemazione delle auto a spina sui due lati del percorso. Esso è il

terzo posto auto che si trova entrando dal cancello carrabile sulla destra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- #***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'appartamento confina con con vano scala B, appartamento int. 8 scala B e appartamento int. 6 scala C

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	87,17 mq	1	87,17 mq	3,00 m	4

Balcone scoperto	10,64 mq	10,64 mq	1	10,64 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				97,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1982 al 17/06/1983	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani Rendita € 839,24 Piano 2
Dal 17/06/1983 al 06/08/2014	***** nuda proprietà ***** *****usufrutto per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 839,24 Piano 2
Dal 06/08/2014 al 19/05/2022	***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 839,24 Piano 2
Dal 19/05/2022 al 01/11/2024	***** nuda proprietà 1/1 ***** Usufrutto per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 839,24 Piano 2

Si fa presente che la sig. ***** è deceduta il ***** ma non è stata fatta l'aggiornamento degli intestati degli immobili

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	344	46	561	6	A3	3	5,0 vani	91 mq	839,24 €	2	
------------------	-----	----	-----	---	----	---	----------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che la sig. ***** è deceduta il ***** ma non è stata fatta l'aggiornamento degli intestati degli immobili

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. si precisa che, per l'immobile sito in Roma in via della Cellulosa 106 int. 7 piano 2, la sig. ***** è deceduta il ***** ma non è stata fatta l'aggiornamento degli intestati degli immobili. Infatti essendo deceduta l'usufruttuaria ***** , la nuda proprietà e l'usufrutto si sono ricongiunti nella piena proprietà dell'immobilee nella completa disponibilità dell'ex nudo proprietario, *****.

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta abitata dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in cattivo stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti del soggiorno e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e le camere da letto hanno anche delle parti di carta da parati in cattivo stato di manutenzione, il pavimento del soggiorno, della cucina e dei bagni è in monocottura di vari colori e pezzature, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono quelli originari in legno ad un solo vetro. Il portoncino di accesso al soggiorno è blindato. Il bagno è rivestito di maioliche ed è completo di sanitari e rubinetterie. La cucina, è pavimentata e rivestita in ceramica. E' presente una caldaia esterna per il riscaldamento autonomo e l'acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

Gli spazi e le parti comuni risultano ai sensi dell'art. 1117 del codice civile ed ai sensi del Regolamento di Condominio depositato dal notaio Vincenzo Papi di Roma in data 09/12/1981 repertorio n. 44502/18358 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma il 29/12/1981 e trascritto in data 30/12/1981 al n. 65522 di formalità.

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra. L'edificio è adibito ad uso residenziale. Il cortile condominiale è adibito ad area di parcheggio ed è presente anche all'ingresso un piccolo caseggiato adibito alla guardiana.

Le parti comuni in comproprietà in modo divisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini sono:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni e le strutture portanti in c.a. dell'intero edificio;
- le reti di fognatura;
- gli impianti e le condutture di acqua;
- i locali destinati a deposito comune di materiali;
- i cornicioni e tutte le opere decorative esterne degli edifici comprese quelle di rivestimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Plinti in calcestruzzo armato;
 Esposizione: su 4 lati;
 Altezza interna utile: ml. 2,90;
 Strutture verticali: struttura portante in pilastri in c.a. gravanti su plinti in c.a. e superiormente collegati da travi in c.a. ;
 Solai: di tipo misto in c.a. e in latero cemento;
 Copertura: terrazza piana ;
 Pareti esterne trattate a rivestimento in intonaco tintecciato in rosa chiaro con marcapiani in grigio;
 Tramezzature interne in laterizio;
 La palazzina ha una forma in pianta rettangolare allungata.
 L'immobile pignorato si presenta in cattive condizioni manutentive. Non sono presenti le certificazioni degli impianti. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia anche per la produzione di acqua calda sanitaria. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie.
 Gli infissi esterni sono in legno a vetro semplice.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1983 al 28/02/2016	***** nuda proprietà ***** ***** diritto di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO PAPI	17/06/1983	47320	

	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	29/06/1983	45838	34683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ricongiungimento nella piena proprietà dell'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
Dal 28/02/2016	***** piena proprietà 1/1 a seguito di morte di ***** in data ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 15/01/2024
Reg. gen. 4013 - Reg. part. 559
Importo: € 12.200,00
A favore di *****
Contro *****

Note: SI ISCRIVE A CARICO DEL SOLO ***** IN QUANTO PIENO PROPRIETARIO DEI CESPITI INDICATI NEL QUADRO "B" IN VIRTU' DI RIUNIONE DI USU FRUTTO IN MORTE

DELLE USUFRUTTUARIA *****.- SI RITIENE OPPORTUNO PRECISARE CHE IL TRASFERIMENTO, COME DA TITOLO, DEI CESPITI INDICATI DA *****/***** A ***** ***** , POSTO SOTTO CONDIZIONE (VERSAMENTO RESIDUO PREZZO) NON HA AVUTO LUOGO (ANNOTAMENTO 11.10.2023 A RT. 13437 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL TITOLO IN DISCORSO TRASCRITTO IN DATA 29.09.2014 ART. 73300).- TITOLO DICHIARATO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO IN DATA 3.04.2015.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 25/10/2010
Reg. gen. 104947 - Reg. part. 76398
A favore di *****
Contro ***** , *****

Note: ATTO DI CITAZIONE AFFINCHÉ VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DOMANDA, IN VIA PRINCIPALE, ACCERTATO E DICHIARATO IL GRAVE E COLPEVOLE INADEMPIMENTO AVVERSARIO RISPETTO ALLE OBBLIGAZIONI CONTRATTUALMENTE ASSUNTE, UNITAMENTE AL DIRITTO DI CREDITO VANTATO DAL SIGNOR ***** NEI CONFRONTI DEI CONVENUTI, EMETTERE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2932 C.C., UN'APPOSITA SENTENZA COSTITUTIVA E TRASLATIVA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'EFFETTO TRASFERIRE IN FAVORE DEL SIGNOR ***** LA PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO "B".

- **contratto preliminare di vendita**

Trascritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 66878 - Reg. part. 41229
A favore di *****
Contro ***** , *****

Note: IL SIGNOR ***** HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' E/O PERSONA, PERSONE, FISICHE O GIURIDICHE, DA SPECIFICARSI EVENTUALMENTE AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO. LE PARTI HANNO STABILITO, COME TERMINE ENTRO IL QUALE DEVE ESSERE STIPULATO IL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO, LA DATA DEL 30 (TRENTA) OTTOBRE 2011 (DUEMILAUNDICI).

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Roma il 29/09/2014
Reg. gen. 104210 - Reg. part. 73300
A favore di *****
Contro ***** , *****

Note: IL TRIBUNALE TRASFERISCE LA PROPRIETÀ DEI BENI SUBORDINATAMENTE AL VERSAMENTO, DA PARTE DI ***** , DEL RESIDUO PREZZO PARI A EURO 157.000,00

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/01/2024
Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3759
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanistico P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali.

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;

b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;

c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;

d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a

favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti

compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si

applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato costruito in forza progetto n. 28615/73 e di concessione edilizia n. 1997/C rilasciata dal Comune di Roma il 07/12/1978 e successiva Concessione di variante n. 1331/C del 29/05/1979.

La concessione 1997/C veniva rilasciata alla Società ***** SRL legale rappresentante ***** previa sottomissione di atto d'obbligo del 13/10/1978 a rogito del Notaio Vincenzo Papi trascritto il 16/10/1978 al n. 41257 con il quale si obbligava a vincolare l'area di 8.700 mq a servizio della progettata costruzione

impegnandosi a non superare la volumetria complessiva di 12.000 mc; a cedere per cessione gratuita l'area di mq 3.266 al comune di Roma; a destinare un'area a parcheggio privato di 623,48 mq ; a sistemare e mantenere a giardino pensile i solai di copertura con terra vegetale di almento 60 cm, nonchè a porre a dimora n. 24 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50; a mantenere la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenisse una modifica alle norme vigenti che consentisse una maggiore cubatura nella zona.

A seguito di richiesta di accesso agli atti al DPAU , ufficio Archivio progetti non è stato possibile reperire il certificato di Agibilità dell'immobile.

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.

Dall'analisi del progetto reperito presso il DPAU , ufficio Archivio progetti, che è quello di variante in corso d'opera al progetto n. 28615/73 con parere favorevole del 12/02/1979, è emerso che esso è conforme con lo stato dei luoghi e della planimetria catastale a meno di una piccolissima variazione di distribuzione degli spazi interni:

è stata demolita una parete di circa 60 cm tra l'ingresso e il soggiorno per formare un unico ambiente.

Tale intervento consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'ingresso, senza apportare varianti alle sagome ed ai prospetti e senza modificare la cubatura, è stato eseguito senza presentare al Comune di Roma Municipio VI il titolo edilizio abilitativo.

Occorre presentare una Cila tardiva in sanatoria e procedere al relativo riaccatastamento.

I costi del professionista e delle pratiche edilizie si aggirano intorno ai € 3.000,00 .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.764,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.731,81

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.222,25

In data 03/12/2024 è stato emesso Ricorso per decreto ingiuntivo da parte del ***** all'esecutato per un totale di € 7.954,06 oltre ad interessi e spese legali, di cui € 5.731,81 per gestione ordinaria 2024 e di € 2.222,25 per lavori straordinari.

ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

il posto auto confina con posto auto n. 39, area di manovra , posto auto n. 37, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1982 al 17/06/1983	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 38,06 Piano T
Dal 17/06/1983 al 06/08/2014	*****nuda proprietà ***** ***** usufrutto per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 38,06 Piano T
Dal 06/08/2014 al 19/05/2022	***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 mq Rendita € 38,06 Piano T
Dal 19/05/2022 al 01/11/2024	***** nuda proprietà 1/1 ***** Usufrutto per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 mq Rendita € 38,06 Piano T

Si fa presente che la sig. ***** è deceduta il ***** ma non è stata fatta l'aggiornamento degli intestati degli immobili

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	344	2538	10	6	C6	3		11 mq	38,06 €	T	

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

Si fa presente che la sig. ***** è deceduta il ***** ma non è stata fatta l'aggiornamento degli intestati degli immobili

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. si precisa che, per l'immobile sito in Roma in via della Cellulosa 106 int. 7 piano 2, la sig. ***** è deceduta il ***** ma non è stata fatta l'aggiornamento degli intestati degli immobili. Infatti essendo deceduta l'usufruttuaria ***** , la nuda proprietà e l'usufrutto si sono ricongiunti nella piena proprietà dell'immobilee nella completa disponibilità dell'ex nudo proprietario, *****
*****.

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta abitata dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si tova in un piazzale dedicato che risulta asfaltato e i posti sono verniciati a terra.

PARTI COMUNI

Gli spazi e le parti comuni risultano ai sensi dell'art. 1117 del codice civile ed ai sensi del Regolamento di Condominio depositato dal notaio Vincenzo Papi di Roma in data 09/12/1981 repertorio n. 44502/18358 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma il 29/12/1981 e trascritto in data 30/12/1981 al n. 65522 di formalità.

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra . L'edificio è adibito ad uso residenziale. Il cortile condominiale è adibito ad area di parcheggio ed è presente anche all'ingresso un piccolo caseggiato adibito alla guardiana.

Le parti comuni in comproprietà in modo divisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini sono:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni e le strutture portanti in c.a. dell'intero edificio;
- le reti di fognatura;
- gli impianti e le condutture di acqua;
- i locali destinati a deposito comune di materiali;
- i cornicioni e tutte le opere decorative esterne degli edifici comprese quelle di rivestimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piazzale asfaltato è circondato da muratura esterna e cancello in ferro, i posti auto sono tracciati a terra con una riga di vernice con cui è contraddistinto il n. 38, insieme agli altri stalli di sosta delle auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto scoperto è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1983 al 28/02/2016	***** nuda proprietà ***** diritto di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO PAPI	17/06/1983	47320	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	29/06/1983	45838	34683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2016	***** piena proprietà 1/1 a seguito di morte di ***** in data ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Ricongiungimento nella piena proprietà dell'immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
 Iscritto a Roma il 15/01/2024
 Reg. gen. 4013 - Reg. part. 559
 Importo: € 12.200,00
 A favore di *****
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Note: SI ISCRIVE A CARICO DEL SOLO ***** IN QUANTO PIENO PROPRIETARIO DEI CESPITI INDICATI NEL QUADRO "B" IN VIRTU' DI RIUNIONE DI USU FRUTTO IN MORTE DELL'USUFRUTTUARIA *****.- SI RITIENE OPPORTUNO PRECISARE CHE IL TRASFERIMENTO, COME DA TITOLO, DEI CESPITI INDICATI DA *****/***** A ***** ***** , POSTO SOTTO CONDIZIONE (VERSAMENTO RESIDUO PREZZO) NON HA AVUTO LUOGO (ANNOTAMENTO 11.10.2023 A RT. 13437 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL TITOLO IN DISCORSO TRASCRITTO IN DATA 29.09.2014 ART. 73300).- TITOLO DICHIARATO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO IN DATA 3.04.2015.

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di vendita**
 Trascritto a Roma il 15/06/2011
 Reg. gen. 66878 - Reg. part. 41229
 A favore di *****
 Contro ***** , *****
 Formalità a carico della procedura
 Note: IL SIGNOR ***** HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' E/O PERSONA, PERSONE, FISICHE O GIURIDICHE, DA SPECIFICARSI EVENTUALMENTE AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO. LE PARTI HANNO STABILITO, COME TERMINE ENTRO IL QUALE DEVE

ESSERE STIPULATO IL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO, LA DATA DEL 30 (TRENTA) OTTOBRE 2011 (DUEMILAUNDICI).

• **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 25/10/2012

Reg. gen. 104947 - Reg. part. 76398

A favore di *****

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO DI CITAZIONE AFFINCHÉ VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DOMANDA, IN VIA PRINCIPALE, ACCERTATO E DICHIARATO IL GRAVE E COLPEVOLE INADEMPIMENTO AVVERSARIO RISPETTO ALLE OBBLIGAZIONI CONTRATTUALMENTE ASSUNTE, UNITAMENTE AL DIRITTO DI CREDITO VANTATO DAL SIGNOR ***** NEI CONFRONTI DEI CONVENUTI, EMETTERE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2932 C.C., UN'APPOSITA SENTENZA COSTITUTIVA E TRASLATIVA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER L'EFFETTO TRASFERIRE IN FAVORE DEL SIGNOR ***** LA PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO "B".

• **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Roma il 29/09/2014

Reg. gen. 104210 - Reg. part. 73300

A favore di *****

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Note: IL TRIBUNALE TRASFERISCE LA PROPRIETÀ DEI BENI SUBORDINATAMENTE AL VERSAMENTO, DA PARTE DI ***** , DEL RESIDUO PREZZO PARI A EURO 157.000,00

• **atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/01/2024

Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3759

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: ***** ELEGGE DOMICILIO, AI FINI DEL PRESENTE ATTO, IN ROMA PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. ***** , *****.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanistico P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali.

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;

d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 1997/C rilasciata dal Comune di Roma il 07/12/1978 e successiva Concessione di variante n. 1331/C del 29/05/1979.

La concessione 1997/C veniva rilasciata alla Società ***** SRL legale rappresentante ***** previa sottomissione di atto d'obbligo del 13/10/1978 a rogito del Notaio Vincenzo Papi trascritto il 16/10/1978 al n. 41257 con il quale si obbligava a vincolare l'area di 8.700 mq a servizio della progettata costruzione impegnandosi a non superare la volumetria complessiva di 12.000 mc; a cedere per cessione gratuita l'area di mq 3.266 al comune di Roma; a destinare un'area a parcheggio privato di 623,48 mq ; a sistemare e mantenere a giardino pensile i solai di copertura con terra vegetale di almento 60 cm, nonchè a porre a dimora n. 24 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50; a mantenere la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenisse una modifica alle norme vigenti che consentisse una maggiore cubatura nella zona.

a seguito di richiesta di accesso agli atti al DPAU , ufficio Archivio progetti non è stato possibile reperire il certificato di Agibilità dell'immobile.

- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto scritto per l'Appartamento, Bene 1 .

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 della Cellulosa , interno 7, piano 2
Piena proprietà di appartamento di circa 98 mq, sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea, la zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale, all'esterno del G.R.A. tra via di Boccea e via di Casal Selce. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'immobile si trova all'interno di un condominio su un terreno di 9.000,00 mq accessibile da cancello pedonale e carrabile dove è presente un piazzale adibito a parcheggio, aree a verde e una Palazzina rettangolare avente tre scale e relativi ascensori, contraddistinte con le lettere "A", "B", "C". La palazzina è costituita da un piano pilotis, 4 piani fuori terra , un quinto piano adibito a terrazza condominiale e locali lavatoi. Ogni scala serve 4 appartamenti per piano di taglio diverso per complessivi 12 appartamenti per piano. Il piano pilotis ospita gli androni condominiali dai quali si accede all'interno dell'edificio dove i vani scala e i rispettivi ascensori conducono agli appartamenti posti ai vari piani. L'unità abitativa di cui alla presente stima, situata alla scala "B" 2° piano int.7, è composta da un soggiorno e una cucina che si affacciano entrambi su di un balcone, un disimpegno che porta a due camere da letto e a due bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 194.500,08

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via della Cellulosa n. 106 piano 2 int. 7 scala B, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo economico, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- OMI per la zona denominata E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA) per il I semestre 2024;
- Borsino Immobiliare per la zona denominata casalotti Piazza Ormea per il mese di novembre 2024;

Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati così stimati:

-VALORI OMI - I SEMESTRE 2024 - E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)
Abitazioni di tipo economico Valori min €/mq 1.700,00 Valori max €/mq 2.500,00

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE - novembre 2024 - Zona: Casalotti Piazza Ormea
Abitazioni civili Valori min €/mq 1.831,00 Valori medi €/mq 2.286,00 Valori max €/mq 2.741,00.

Il valore medio che si ricava è di 2.193,00 €/mq.

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

Normale (non è richiesto nessun intervento) 1,00

Medio (da rinnovare le finiture) 0,90

Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture) 0,80

Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna) 0,70

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,80 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione: tipologia edilizia

Villa 2,00

Fabbricato civile 1,25

Fabbricato economico 1,05

Fabbricato popolare 0,80

Fabbricato rurale 0,70

Villino 1,40

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,05 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento
ottima 1,00
media 0,90
scadente 0,60

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione: Ubicazione - posizione
Periferica 1,00
Semiperiferica 1,20
Centrale 1,40

Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano
seminterrato 0,90
terra 0,94 primo 0,97
intermedio 1,00
attico 1,10

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione: $V_m = V_p \times P$

dove V_p : corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a
 $0,80 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,75$ moltiplicato per il valore medio di mercato;

P : corrisponde alla scv dell'immobile = 97,81 mq

Per cui otteniamo: $V_p = 2.741,00 \text{ €/mq} \times 0,75 = 2.055,75 \text{ €/mq}$ $V_m = 2.055,75 \text{ €/mq} \times 97,81 \text{ mq} = \text{€} 201.072,90$

e in c.t. € 201.000,00

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che determina l'ammontare del capitale ovvero, il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio (r) che viene definito saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

dove V_m = valore dell'immobile

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo (RI) Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = RI - S$

Dove: (RI): Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, effettuando una indagine sui valori di locazione al mq. per immobili simili, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare in oggetto, che per le abitazioni di tipo economico, presso:

-VALORI DI LOCAZIONE OMI – II SEMESTRE 2024 - E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)

Valori di locazione Valori min €/mq 7,3 Valori max €/mq 10,80

-VALORI DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – NOVEMBRE 2024 – Zona: Casalotti Piazza Ormea
 Valori min €/mq 7,73 Valore medio €/mq 9,63 Valori max €/mq 11,53
 con un valore medio, quindi di 9,34 €/mq. x mese
 e un valore medio annuale pari a 9,34 €/mq. x 12 = 112,08 €/mq

(S): Le spese in detrazione sono state stimate tenendo conto del costo annuo di gestione di € 20,00 al mq. pertanto si ottiene mq. 97,81 x 20 €/mq = € 1.956,20

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima, calcolato con la formula

$r = Rl \text{ annuo} / Vm$ è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a:

$r = 9,34 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} / 2.055,75 \text{ €/mq} = 112,08 \text{ €/mq} / 2.055,75 \text{ €/mq} = 0,054 = 5,40 \%$

applicabile per immobili ubicati nella stessa zona.

Al saggio medio di capitalizzazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, secondo la tabella pubblicata da M. Orefice (Estimo Civile, Utet, 2007) si possono applicare gli incrementi e i decrementi, per cui avremo:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio

Valori -decrementi +incrementi

- Quota rispetto al piano stradale $\pm 0,08 \%$ = - 0,08%

- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria $\pm 0,12 \%$ = - 0,10

- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità $\pm 0,20 \%$ = - 0,20 %

- Centralità rispetto al centro urbano, trasporti $\pm 0,22 \%$ = -0,22 %

TOTALE - 0,60% incrementi del saggio medio (effetti negativi sul valore) decrementi del saggio medio (effetti positivi sul valore) un decremento pari a - 0,60%

Saggio di capitalizzazione: $r = 5,40 \%$ - 0,60 % = 4,80 %

Valore di locazione mensile €/mq. x mese 9,34

Valore di locazione annuale €/mq 112,08

Superficie commerciale mq 97,81

Reddito lordo annuale (97,81 x 112,08) = 10.962,54

Spese in detrazione € 1.956,20

Reddito Netto annuale Rn (10.962,54 - 1.956,20) = € 9.006,34

Saggio di capitalizzazione 4,80 % $Vm = Rn / r$ $Vm = € 9.006,34 / 0,048 = € 187.632,08$ e in c.t. € 188.000,00

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, ottenuto dalla media dei due valori, sia il seguente:

STIMA ABITAZIONE € 201.000,00 + € 188.000,00 = € 389.000,00/2 = € 194.500,00 uguale a circa 2.174,67 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2	97,81 mq	1.988,55 €/mq	€ 194.500,08	100,00%	€ 194.500,08

Valore di stima: € 194.500,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 181.775,08**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T
Piena proprietà su posto auto scoperto , sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea. Il posto auto si trova all'interno di un piazzale su un terreno di 9.000,00 mq condominiale adibito a parcheggio e aree a verde oltre alla Palazzina per abitazioni. Il posto auto scoperto, contrassegnato con il n.38 avente un proprio autonomo accatastamento, si colloca in uno spazio destinato a parcheggi che prevede la sistemazione delle auto a spina sui due lati del percorso. Esso è il terzo posto auto che si trova entrando dal cancello carrabile sulla destra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.675,00

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via della Cellulosa n. 106 piano T int. 38, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo economico, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- OMI per la zona denominata E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA) per il I semestre 2024;
- Borsino Immobiliare per la zona denominata casalotti Piazza Ormea per il mese di novembre 2024;

Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati così

stimati:

-VALORI OMI – I SEMESTRE 2024 - E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)

posti auto scoperto

Valori min €/mq 350,00

Valori max €/mq 500,00

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE – novembre 2024 – Zona: Casalotti Piazza Ormea

Posto auto scoperto

Valori min €/mq 344,00

Valori medi €/mq 426,00

Valori max €/mq 508,00

Il valore medio che si ricava è di 425,00 €/mq.

si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, sia il seguente:

$V_m = 425,00 \text{ €/mq} \times 11 \text{ mq} = \text{€ } 4.675,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via della Cellulosa, interno 38, piano T	11,00 mq	425,00 €/mq	€ 4.675,00	100,00%	€ 4.675,00
				Valore di stima:	€ 4.675,00

Valore di stima: € 4.675,00

Valore finale di stima: € 4.675,00

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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Licenza edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Variante di progetto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale posto auto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - elenco note
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione 15.6.2011
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizione 25.10.2012
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizione 17.01.2024
- ✓ N° 13 Altri allegati - trascrizione 29.09.2024
- ✓ N° 14 Altri allegati - Iscrizione 15.01.2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - atto notarile rep. 12898
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tavola PRG
- ✓ N° 17 Altri allegati - decreto ingiuntivo condominio
- ✓ N° 18 Altri allegati - Bilancio Condominio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atto di provenienza rep 47320



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2
Piena proprietà di appartamento di circa 98 mq, sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea, la zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale, all'esterno del G.R.A. tra via di Boccea e via di Casal Selce. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'immobile si trova all'interno di un condominio su un terreno di 9.000,00 mq accessibile da cancello pedonale e carrabile dove è presente un piazzale adibito a parcheggio, aree a verde e una Palazzina rettangolare avente tre scale e relativi ascensori, contraddistinte con le lettere "A", "B", "C". La palazzina è costituita da un piano pilotis, 4 piani fuori terra , un quinto piano adibito a terrazza condominiale e locali lavatoi. Ogni scala serve 4 appartamenti per piano di taglio diverso per complessivi 12 appartamenti per piano. Il piano pilotis ospita gli androni condominiali dai quali si accede all'interno dell'edificio dove i vani scala e i rispettivi ascensori conducono agli appartamenti posti ai vari piani. L'unità abitativa di cui alla presente stima, situata alla scala "B" 2° piano int.7, è composta da un soggiorno e una cucina che si affacciano entrambi su di un balcone, un disimpegno che porta a due camere da letto e a due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanistico P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali. 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG

pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

Prezzo base d'asta: € 181.775,08

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T Piena proprietà su posto auto scoperto , sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea. Il posto auto si trova all'interno di un piazzale su un terreno di 9.000,00 mq condominiale adibito a parcheggio e aree a verde oltre alla Palazzina per abitazioni. Il posto auto scoperto, contrassegnato con il n.38 avente un proprio autonomo accatastamento, si colloca in uno spazio destinato a parcheggi che prevede la sistemazione delle auto a spina sui due lati del percorso. Esso è il terzo posto auto che si trova entrando dal cancello carrabile sulla destra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanista P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali. 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

Prezzo base d'asta: € 4.675,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.775,08

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 46, Sub. 561, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	97,81 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in cattivo stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti del soggiorno e del disimpegno sono rifinite con pittura lavabile di colore chiaro e le camere da letto hanno anche delle parti di carta da parati in cattivo stato di manutenzione, il pavimento del soggiorno , della cucina e dei bagni è in monocottura di vari colori e pezzature, le porte interne sono il legno, gli infissi esterni sono quelli originari in legno ad un solo vetro. Il portoncino di accesso al soggiorno è blindato. Il bagno è rivestito di maioliche ed è completo di sanitari e rubinetterie. La cucina, è pavimentata e rivestita in ceramica. E' presente una caldaia esterna per il riscaldamento autonomo e l'acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento di circa 98 mq, sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea, la zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale, all'esterno del G.R.A. tra via di Boccea e via di Casal Selce. L'area è servita da mezzi pubblici a poche centinaia di metri. L'immobile si trova all'interno di un condominio su un terreno di 9.000,00 mq accessibile da cancello pedonale e carrabile dove è presente un piazzale adibito a parcheggio, aree a verde e una Palazzina rettangolare avente tre scale e relativi ascensori, contraddistinte con le lettere "A", "B", "C". La palazzina è costituita da un piano pilotis, 4 piani fuori terra , un quinto piano adibito a terrazza condominiale e locali lavatoi. Ogni scala serve 4 appartamenti per piano di taglio diverso per complessivi 12 appartamenti per piano. Il piano pilotis ospita gli androni condominiali dai quali si accede all'interno dell'edificio dove i vani scala e i rispettivi ascensori conducono agli appartamenti posti ai vari piani. L'unità abitativa di cui alla presente stima, situata alla scala "B" 2° piano int.7, è composta da un soggiorno e una cucina che si affacciano entrambi su di un balcone, un disimpegno che porta a due camere da letto e a due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.675,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Cellulosa , interno 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2538, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si tova in un piazzale dedicato che risulta asfaltato e i posti sono verniciati a terra.		

Descrizione:	Piena proprietà su posto auto scoperto , sito in Roma , in Via della Cellulosa 106, nel quartiere Casalotti di Boccea. Il posto auto si trova all'interno di un piazzale su un terreno di 9.000,00 mq condominiale adibito a parcheggio e aree a verde oltre alla Palazzina per abitazioni. Il posto auto scoperto, contrassegnato con il n.38 avente un proprio autonomo accatastamento, si colloca in uno spazio destinato a parcheggi che prevede la sistemazione delle auto a spina sui due lati del percorso.Esso è il terzo posto auto che si trova entrando dal cancello carrabile sulla destra.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il posto auto scoperto è occupato dal debitore esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA CELLULOSA , INTERNO 7, PIANO 2

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 25/10/2010

Reg. gen. 104947 - Reg. part. 76398

A favore di *****

Contro ***** , *****

Note: ATTO DI CITAZIONE AFFINCHE' VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DOMANDA, IN VIA PRINCIPALE, ACCERTATO E DICHIARATO IL GRAVE E COLPEVOLE INADEMPIMENTO AVVERSARIO RISPETTO ALLE OBBLIGAZIONI CONTRATTUALMENTE ASSUNTE, UNITAMENTE AL DIRITTO DI CREDITO VANTATO DAL SIGNOR ***** NEI CONFRONTI DEI CONVENUTI, EMETTERE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2932 C.C., UN'APPOSITA SENTENZA COSTITUTIVA E TRASLATIVA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'EFFETTO TRASFERIRE IN FAVORE DEL SIGNOR ***** LA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO "B".

- **contratto preliminare di vendita**

Trascritto a Roma il 15/06/2011

Reg. gen. 66878 - Reg. part. 41229

A favore di *****

Contro ***** , *****

Note: IL SIGNOR ***** HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' E/O PERSONA, PERSONE, FISICHE O GIURIDICHE, DA SPECIFICARSI EVENTUALMENTE AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO. LE PARTI HANNO STABILITO, COME TERMINE ENTRO IL QUALE DEVE ESSERE STIPULATO IL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO, LA DATA DEL 30 (TRENTA) OTTOBRE 2011 (DUEMILAUNDICI).

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Roma il 29/09/2014

Reg. gen. 104210 - Reg. part. 73300

A favore di *****

Contro ***** , *****

Note: IL TRIBUNALE TRASFERISCE LA PROPRIETA' DEI BENI SUBORDINATAMENTE AL VERSAMENTO, DA PARTE DI ***** , DEL RESIDUO PREZZO PARI A EURO 157.000,00

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/01/2024

Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3759

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA CELLULOSA , INTERNO 38, PIANO T

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di vendita**

Trascritto a Roma il 15/06/2011
Reg. gen. 66878 - Reg. part. 41229
A favore di *****
Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Note: IL SIGNOR ***** HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' E/O PERSONA, PERSONE, FISICHE O GIURIDICHE, DA SPECIFICARSI EVENTUALMENTE AL MOMENTO DEL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO. LE PARTI HANNO STABILITO, COME TERMINE ENTRO IL QUALE DEVE ESSERE STIPULATO IL ROGITO NOTARILE DEFINITIVO, LA DATA DEL 30 (TRENTA) OTTOBRE 2011 (DUEMILAUNDICI).

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 25/10/2012
Reg. gen. 104947 - Reg. part. 76398
A favore di *****
Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO DI CITAZIONE AFFINCHE' VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DOMANDA, IN VIA PRINCIPALE, ACCERTATO E DICHIARATO IL GRAVE E COLPEVOLE INADEMPIMENTO AVVERSARIO RISPETTO ALLE OBBLIGAZIONI CONTRATTUALMENTE ASSUNTE, UNITAMENTE AL DIRITTO DI CREDITO VANTATO DAL SIGNOR ***** NEI CONFRONTI DEI CONVENUTI, EMETTERE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2932 C.C., UN'APPOSITA SENTENZA COSTITUTIVA E TRASLATIVA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E PER L'EFFETTO TRASFERIRE IN FAVORE DEL SIGNOR ***** LA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO "B".

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Roma il 29/09/2014
Reg. gen. 104210 - Reg. part. 73300
A favore di *****
Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Note: IL TRIBUNALE TRASFERISCE LA PROPRIETA' DEI BENI SUBORDINATAMENTE AL VERSAMENTO, DA PARTE DI ***** , DEL RESIDUO PREZZO PARI A EURO 157.000,00

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/01/2024
Reg. gen. 5190 - Reg. part. 3759
A favore di *****
Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: ***** ELEGGE DOMICILIO, AI FINI DEL PRESENTE ATTO, IN ROMA PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. ***** , *****.

