

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...10	10
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...12	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...13	13

Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...13	
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...14	
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...14	
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...14	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...15	
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...15	
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...17	
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...18	
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...20	

Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...21	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T...22	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2023 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27



All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 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 Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno A sita al piano primo, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un balcone ed una scala di collegamento con il sottostante immobile sito al piano terra che costituisce l'unica via di accesso.

Si rileva una difformità relativamente alla demolizione di un setto murario divisorio interno che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).

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 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso magazzino come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno B sita al piano terra, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante immobile sito al piano primo costituendone l'unica via di accesso.

Si rileva una difformità relativamente alla realizzazione di due setti murari divisori interni per la creazione di un ambiente separato che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutata **** Omissis ****. "Detto immobile è pervenuto alla signora **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 07.07.2008 in notar Cerini Francesco di Roma rep. n. 139200/29413, trascritto il 10.07.2008 ai nn. 86079/49133, da potere della signora nata a) il codice fiscale" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutata **** Omissis ****. "Detto immobile è pervenuto alla signora **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 07.07.2008 in notar Cerini Francesco di Roma rep. n. 139200/29413, trascritto il 10.07.2008 ai nn. 86080/49134, da potere della signora nata a il codice fiscale" (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

L'immobile, come da atto di provenienza, confina "con proprietà - o aventi causa per due lati, distacchi, salvo altri". (Atto di provenienza in allegato N°7).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

L'immobile, come da atto di provenienza, confina "con proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, distacco, salvo altri". (Atto di provenienza in allegato N°7).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	27,70 mq	33,90 mq	1	33,90 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	9,60 mq	9,60 mq	0,3	2,90 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				36,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,80 mq		

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale usato come camera da letto, un bagno, un balcone ed una scala di collegamento con il sottostante immobile sito al piano terra che costituisce l'unica via di accesso. Il tutto per una superficie commerciale interna di 33,9 mq ed un balcone di 9,6 mq con un'altezza del soffitto di circa 2,75 m. Si rileva l'abbattimento di un setto murario divisorio interno rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato N°3) e nell'elaborato grafico della DIA (Allegato N°9) che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,30 mq	56,10 mq	1	56,10 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale, un bagno, un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante immobile sito al piano primo costituendone l'unica via di accesso. Il tutto per una superficie commerciale interna di 56,1 mq con un'altezza del soffitto di circa 2,8 m. Si rileva la realizzazione di un setto murario divisorio interno rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato N°3) e nell'elaborato grafico della DIA (Allegato N°9) che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 2,40 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 22/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 22/01/1998 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 27/09/2006 al 16/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 16/10/2006 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 20/04/2007 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2 vani Rendita € 382,18 Piano 1
Dal 07/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 502 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2 vani Rendita € 382,18 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale 42 mq Superficie Catastale Totale escluse a mq Rendita € 382,18 Piano 1

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

•Dal 22/06/1984 al 01/01/1992: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 5, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 2,4, Via Corato, Interno 1, Piano 1;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****
**** Omissis ****##
**** Omissis ****;

•Dal 01/01/1992 al 22/01/1998: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 5, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 1.337,62, Via Corato, Interno 1, Piano 1;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****##

**** Omissis ****;

•Dal 22/01/1998 al 27/09/2006: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 5, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 1.337,62, Via Corato, Interno 1, Piano 1;

**** Omissis ****

•Dal 27/09/2006 al 16/10/2006: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 5, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 1.337,62, Via Corato 69, Interno 1, Piano 1;

**** Omissis ****

•Dal 16/10/2006 al 20/04/2007: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 5, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 1.337,62, Via Corato 40, Interno 1, Piano 1;

**** Omissis ****

•Dal 20/04/2007 al 07/07/2008: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 2 vani, Rendita Euro 382,18, Via Corato 40, Interno A, Piano 1;

**** Omissis ****

•Dal 07/07/2008 al 09/11/2015: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 2 vani, Rendita Euro 382,18, Via Corato 40, Interno A, Piano 1;

**** Omissis ****

•Dal 09/11/2015: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 42 mq Superficie Catastale Totale escluse aree esterne 37 mq, Rendita Euro 382,18, Via Corato 40, Interno A, Piano 1;

**** Omissis ****

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 53 mq Rendita € 0,50 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 53 mq Rendita € 213,50 Piano T
Dal 22/01/1998 al 02/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 53 mq Rendita € 213,50

		Piano T
Dal 02/05/2001 al 03/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 53 mq Rendita € 213,50 Piano T
Dal 03/10/2007 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 mq Rendita € 134,12 Piano T
Dal 07/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 mq Rendita € 134,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale Totale 65 mq Rendita € 134,12 Piano T

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

•Dal 22/06/1984 al 01/01/1992: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 0,5, Via Corato, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****;

•Dal 01/01/1992 al 22/01/1998: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 213,5, Via Corato, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****##

**** Omissis ****;

•Dal 22/01/1998 al 02/05/2001: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 213,5, Via Corato, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

•Dal 02/05/2001 al 03/10/2007: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 213,5, Via Corato, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

•Dal 03/10/2007 al 07/07/2008: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 507, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 134,12, Via Corato 40, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

•Dal 07/07/2008 al 09/11/2015: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 507, Zona Censuaria 6, Categoria C/2,

Classe 6, Consistenza 53 mq, Rendita Euro 134,12, Via Corato 40, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

•Dal 09/11/2015 al 19/06/2024: Foglio 1018, Particella 1869, Sub 507, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale Totale 65 mq, Rendita Euro 134,12, Via Corato 40, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	1869	502	6	A2	7	2 vani	Totale 42 mq Superficie e Catastale Totale escluse a mq	382,18 €	1	

ASTE
GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al Foglio 1018, Particella 1869, Sub 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 42 mq Superficie Catastale Totale escluse aree esterne 37 mq, Rendita Euro 382,18, Via Corato 40, Interno A, Piano 1;

**** Omissis ****

Relativamente alla planimetria catastale si rileva l'abbattimento di un setto murario divisorio interno ed una diversa dimensione reale del balcone rispetto a quanto rappresentato nel disegno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

							e			
	1018	1869	507	6	C2	6	53 mq	Totale 65 mq	134,12 €	T

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al Foglio 1018, Particella 1869, Sub 507, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale Totale 65 mq, Rendita Euro 134,12, Via Corato 40, Interno B, Piano T;

**** Omissis ****

Relativamente alla planimetria catastale si rileva la realizzazione di setti murari divisori interni.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Si evidenzia che l'unico accesso all'immobile prevede il passaggio per la sottostante unità immobiliare sita al piano terra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Si evidenzia che l'immobile garantisce l'unica via di accesso disponibile per il soprastante immobile sito al primo piano.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in un cattivo stato di manutenzione richiedendo una completa ristrutturazione.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in un cattivo stato di manutenzione richiedendo una completa ristrutturazione.

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

L'unità immobiliare condivide con gli altri immobili siti nel fabbricato il viale di accesso dal civico 40 di via Corato oltre a quanto altro previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

L'unità immobiliare condivide con gli altri immobili siti nel fabbricato il viale di accesso dal civico 40 di via Corato oltre a quanto altro previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione, da quanto possibile desumere da un esame visivo esterno, risulta verosimilmente realizzato con struttura mista in muratura ed in cemento armato. All'interno dell'immobile (Fotografie in Allegato N°4) le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno dove sono maiolicate come anche il pavimento. Le finestre sono in PVC, le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale e le porte interne in legno. Non è presente un impianto di riscaldamento che viene garantito tramite stufa a gas e condizionatore. L'acqua calda è prodotta con uno scaldabagno elettrico ed i fornelli dell'angolo cottura sono alimentati a gas.

Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico).

L'immobile è esposto a Sud-Ovest.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione, da quanto possibile desumere da un esame visivo esterno, risulta verosimilmente realizzato con struttura mista in muratura ed in cemento armato. All'interno dell'immobile (Fotografie in Allegato N°4) le pareti sono tinteggiate tranne che nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura dove sono maiolicate come anche il pavimento. Le finestre sono in PVC, le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale e le porte interne in legno. Non è presente un impianto di riscaldamento che viene garantito tramite stufa a gas e condizionatore. L'acqua calda è prodotta con uno scaldabagno elettrico ed i fornelli dell'angolo cottura sono alimentati a gas.

Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico).

L'immobile è esposto a Sud-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 19 giugno 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 19 giugno 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutata così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1998 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Divisione nascente da atto di donazione accettata del			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavassi Giorgio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 1			
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Francesco	07/07/2008	139200	29413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 1	10/07/2008	86079	49133
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

L'immobile (Relazione Notarile in Allegato N°6) "è pervenuto alla signora **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 07.07.2008 in notar Cerini Francesco di Roma rep. n. 139200/29413, trascritto il 10.07.2008 ai nn. 86079/49133, da potere della signora **** Omissis ****, che ne aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà con atto di divisione da se stessa e dai signori **** Omissis ****, rogato in data 22.01.1998 in notar Tavassi Giorgio di Roma rep. n. 88665, trascritto il 03.02.1998 ai nn. 4544/3234, nascente da atto di donazione accettata del 26.11.1976 in notar Giorgio Santini di Roma rep. n. 329188/9749, trascritto il 23.12.1976 ai nn. 56036/43303, mediante il quale i signori **** Omissis ****, riservando per essi l'usufrutto congiuntivo vita natural durante donarono ai

figli **** Omissis ****, il terreno su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto al tempo identificato in catasto con le originarie particelle letterali 25/au e 53/p".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2001 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine	02/05/2001	3962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 1	30/05/2001	46911	30344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Francesco	07/07/2008	139200	29413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Roma 1	10/07/2008	86079	49133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è pervenuto (Relazione Notarile in Allegato N°6) "alla signora **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 07.07.2008 in notar Cerini Francesco di Roma rep. n. 139200/29413, trascritto il 10.07.2008 ai nn. 86080/49134, da potere della signora **** Omissis ****, alla quale detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 1018 particella 1869 sub.2, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 02.05.2001 in notar Andretta Carmine di Roma rep. n. 3962, trascritto il 30.05.2001 ai nn. 46911/30344, da potere del signor **** Omissis ****".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 10/07/2008
Reg. gen. 86081 - Reg. part. 18030
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Roma il 23/03/2023
Reg. gen. 36333 - Reg. part. 25810
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

“Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 23.03.2023 ai nn. 36333/25810, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.02.2023, Tribunale di Roma, rep. n° 4645, a favore di con sede in) - codice fiscale e contro **** Omissis **** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.502
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.507

2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10.07.2008 ai nn. 86081/18030, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 07.07.2008 ai rogiti del Notaio Cerini Francesco da Roma, rep. n° 139201/29414, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI - S.P.A. con sede in Chieti - codice fiscale 00098470693, domicilio ipotecario eletto Chieti e contro **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 270.000,00 ed un capitale di € 135.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.502
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.507”
(Relazione Notarile in Allegato N°6)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 10/07/2008

Reg. gen. 86081 - Reg. part. 18030
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Roma il 23/03/2023
Reg. gen. 36333 - Reg. part. 25810
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

“Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 23.03.2023 ai nn. 36333/25810, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.02.2023, Tribunale di Roma, rep. n° 4645, a favore di con sede in) - codice fiscale e contro **** Omissis **** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.502
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.507

2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10.07.2008 ai nn. 86081/18030, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 07.07.2008 ai rogiti del Notaio Cerini Francesco da Roma, rep. n° 139201/29414, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI - S.P.A. con sede in Chieti - codice fiscale 00098470693, domicilio ipotecario eletto Chieti e contro **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 270.000,00 ed un capitale di € 135.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.502
 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 1018 particella 1869 sub.507”
- (Relazione Notarile in Allegato N°6)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (PRG - Sistemi e Regole - 1:5.000)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 17 Prato Fiorito

MUNICIPIO: VI

Allegati
Norme Tecniche di Attuazione
Relazione tecnica
Zonizzazione TAV 5

Carta qualità: nulla
Rete ecologica: nulla

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (PRG - Sistemi e Regole - 1:5.000)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62

Strumento di Attuazione
TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O
DENOMINAZIONE: ZO 17 Prato Fiorito
MUNICIPIO: VI

Allegati
Norme Tecniche di Attuazione
Relazione tecnica
Zonizzazione TAV 5

Carta qualità: nulla
Rete ecologica: nulla

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

Da quanto riportato all'Art. 8 dell'atto di provenienza le parti alienanti, ai sensi della Legge n.47 del 1985 dichiarano:

a) che la costruzione del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stata eseguita in

assenza delle prescritte autorizzazioni e per tal motivo è stata presentata al Comune di Roma regolare domanda di Sanatoria in data 12 febbraio 1987 ai numeri 87/27769/000 e 87/27769/002 di protocollo, a seguito della quale sono state rilasciate dal Comune di Roma regolari concessioni edilizie in Sanatoria in data 17 gennaio 2007 n. 331516 (per il protocollo 27769/002) ed in data 02 marzo 2007 n. 334584 (per il protocollo 27769/000);

b)che in data 12 aprile 2007 al n. 26107 di protocollo è stata presentata Denuncia di Inizio Attività e che per tali lavori è stato presentato certificato di collaudo e fine lavori in data 28 maggio 2007 al n. 37174 di protocollo;

c)di non aver eseguito ulteriori lavori in violazione alle attuali e precedenti leggi urbanistiche;

d)che non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 47/85 non ricorrendone i presupposti.

Si riporta in allegato la seguente documentazione:

- Allegato N°9 Denuncia Inizio Attività 12 aprile 2007 al n. 26107 con certificato di collaudo e fine lavori in data 28 maggio 2007 al protocollo n. 37174;

- Allegato N°10: Domanda di condono 12 febbraio 1987 al numero 87/27769/000 e relativa Concessione Edilizia in sanatoria 02 marzo 2007 n. 334584;

- Allegato N°11: Domanda di condono 12 febbraio 1987 al numero 87/27769/002 e relativa Concessione Edilizia in sanatoria 17 gennaio 2007 n.331516.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

Da quanto riportato all'Art. 8 dell'atto di provenienza le parti alienanti, ai sensi della Legge n.47 del 1985 dichiarano:

a)che la costruzione del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stata eseguita in assenza delle prescritte autorizzazioni e per tal motivo è stata presentata al Comune di Roma regolare domanda di Sanatoria in data 12 febbraio 1987 ai numeri 87/27769/000 e 87/27769/002 di protocollo, a seguito della quale sono state rilasciate dal Comune di Roma regolari concessioni edilizie in Sanatoria in data 17 gennaio 2007 n. 331516 (per il protocollo 27769/002) ed in data 02 marzo 2007 n. 334584 (per il protocollo 27769/000);

b)che in data 12 aprile 2007 al n. 26107 di protocollo è stata presentata Denuncia di Inizio Attività e che per tali lavori è stato presentato certificato di collaudo e fine lavori in data 28 maggio 2007 al n. 37174 di protocollo;

c)di non aver eseguito ulteriori lavori in violazione alle attuali e precedenti leggi urbanistiche;

d)che non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 47/85 non ricorrendone i presupposti.

Si riporta in allegato la seguente documentazione:

- Allegato N°9 Denuncia Inizio Attività 12 aprile 2007 al n. 26107 con certificato di collaudo e fine lavori in data 28 maggio 2007 al protocollo n. 37174;

- Allegato N°10: Domanda di condono 12 febbraio 1987 al numero 87/27769/000 e relativa Concessione Edilizia in sanatoria 02 marzo 2007 n. 334584;

- Allegato N°11: Domanda di condono 12 febbraio 1987 al numero 87/27769/002 e relativa Concessione Edilizia in sanatoria 17 gennaio 2007 n.331516.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO A, PIANO 1

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Non risulta costituito in Condominio).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORATO, 40, EDIFICIO U, SCALA N.A., INTERNO B, PIANO T

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Non risulta costituito in Condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto dell'esecuzione sono due immobili catastalmente distinti siti il primo al piano terra ed il secondo al piano primo cui si accede esclusivamente dall'immobile sito al piano terra. Trattasi sostanzialmente di un'unica unità immobiliare che costituisce un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno A sita al piano primo, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un balcone ed una scala di collegamento con il sottostante immobile sito al piano terra che costituisce l'unica via di accesso. Si rileva una difformità relativamente alla demolizione di un setto murario divisorio interno che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 55.200,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a

confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2024 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 1.500,00 €/mq

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

Superficie Equivalente: mq 33,9 interni primo livello + mq 9,6 di balcone x 0,3 = 36,80 mq

Stima: mq. 36,80 x (€ : mq) 1.500,00 = € 55.200,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a: € 5.520,00 e costi per la CILA in sanatoria per € 3.470,40 si ha un valore di stima di € 46.209,60.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso magazzino come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno B sita al piano terra, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante immobile sito al piano primo costituendone l'unica via di accesso. Si rileva una difformità relativamente alla realizzazione di due setti murari divisorii interni per la creazione di un ambiente separato che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.075,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità). Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al primo semestre 2024 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 750,00 €/mq

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

Superficie Equivalente: mq 56,1 interni piano terra

Stima: mq. 56,1 x (€ : mq) 750,00 = € 42.075,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a: € 4.207,50 e costi per la CILA in sanatoria per € 3.470,40 si ha un valore di stima di € 34.397,10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1	36,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 55.200,00	100,00%	€ 55.200,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T	56,10 mq	750,00 €/mq	€ 42.075,00	100,00%	€ 42.075,00
Valore di stima:					€ 97.275,00

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

Roma, li 11/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo



✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazione Notarile

✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza

✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni architettonici

✓ Altri allegati - Allegato N°9. DIA

✓ Altri allegati - Allegato N°10. Domanda di condono N°1 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria

✓ Altri allegati - Allegato N°11. Domanda di condono N°2 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria

✓ Altri allegati - Allegato N°12. Visura PRG

✓ Altri allegati - Allegato N°13. Ispezione Ipotecaria

✓ Altri allegati - Allegato N°14. Relazione in versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno A sita al piano primo, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un balcone ed una scala di collegamento con il sottostante immobile sito al piano terra che costituisce l'unica via di accesso. Si rileva una difformità relativamente alla demolizione di un setto murario divisorio interno che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (PRG - Sistemi e Regole - 1:5.000) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O DENOMINAZIONE: ZO 17 Prato Fiorito MUNICIPIO: VI Allegati Norme Tecniche di Attuazione Relazione tecnica Zonizzazione TAV 5 Carta qualità: nulla Rete ecologica: nulla Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso magazzino come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno B sita al piano terra, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante immobile sito al piano primo costituendone l'unica via di accesso. Si rileva una difformità relativamente alla realizzazione di due setti murari divisorii interni per la creazione di un ambiente separato che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile in trattazione ricade in zona: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (PRG - Sistemi e Regole - 1:5.000) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O DENOMINAZIONE: ZO 17 Prato Fiorito MUNICIPIO: VI Allegati Norme Tecniche di Attuazione Relazione tecnica Zonizzazione TAV 5 Carta qualità: nulla Rete ecologica: nulla Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	36,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in un cattivo stato di manutenzione richiedendo una completa ristrutturazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale A/2 uso civile abitazione come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno A sita al piano primo, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un balcone ed una scala di collegamento con il sottostante immobile sito al piano terra che costituisce l'unica via di accesso. Si rileva una difformità relativamente alla demolizione di un setto murario divisorio interno che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Corato, 40, edificio U, scala n.a., interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 1869, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	56,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in un cattivo stato di manutenzione richiedendo una completa ristrutturazione. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/2 uso magazzino come da visura storica in Allegato N°2) identificata con l'interno B sita al piano terra, dislocata su un unico livello costituita da un ambiente principale, un bagno, un ripostiglio ed una scala di collegamento con il soprastante immobile sito al piano primo costituendone l'unica via di accesso. Si rileva una difformità relativamente alla realizzazione di due setti murari divisori interni per la creazione di un ambiente separato che può essere oggetto di CILA in sanatoria per un costo stimato di circa 3.000 € + oneri come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Si accede agli immobili tramite un viale comune dell'intera palazzina da Via Corato, 40 (Fotografie in allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		