



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare **641/2022** del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Viale

00 - Roma (Rm)



contro

Codice fiscale:

Viale

00 - Roma (Rm)

Nato a il



Codice fiscale:

Viale

00 Roma (Rm)

Nato a il



***** c/ ***** +I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.*****

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



Pag. 1 di 25



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	10

***** c/ ***** +I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

Pag. 2 di 25

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	14



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 641/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	25

INCARICO

In data 07/02/2023, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email gustavograssi@tiscali.it, PEC g.grassi@pec.archrm.it, Tel. /***** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott. *Fernando SCOLARO*, presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Avv.to Vittoria PAOLINI..

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4° (Coord. Geografiche: 41.859282; 12.578891)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 4° di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.7 - Piano 4° ed è composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, due balconi, tre camere, due bagni, ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Cantina, ubicata al piano S1 di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.72 - Piano S1 ed è composto da unico locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Posto auto, ubicato al piano S1 di un edificio con diverse scale. Il posto auto è ubicato all' Int.66 - Piano S1 ed è composto da uno spazio delimitato a terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale *****
00****- Roma (Rm)
Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale *****
00**** - Roma (Rm)
Nato a ***** il *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale *****
00*****- Roma (Rm)
Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale *****
00***** Roma (Rm)
Nato a ***** il *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:*****
Viale *****
00*****Roma (Rm)
Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale *****
00***** - Roma (Rm)
Nato a ***** il *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

L'immobile confina: vano scale condominiali, distacco edificio su due lati, appartamento int.8, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

La cantina confina con: corridoio d'accesso, cantina int.68, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Il posto auto confina con: area di manovra, posto auto n.65 e 67, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	125,37 mq	1,00	125,37 mq	3,02 m	4°
Balcone scoperto	29,07 mq	29,07 mq	0,30	8,72 mq	3,02 m	4°
Totale superficie convenzionale:				134,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto di stima, è sito in zona periferica a sud-est rispetto al centro città, località Torre Spaccata-Cinecittà.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,50 mq	4,59 mq	0,25	1,15 mq	2,93 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

***** c/ ***** +I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	11,92 mq	11,92 mq	1,00	11,92 mq	2,97 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1982 al 02/03/2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 958, Part. 111, Sub. 35, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 1.301,47 Piano 4°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1982 al 02/03/2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 958, Part. 111, Sub. 35, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 1.301,47 Piano 4°

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1982 al 02/03/2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 958, Part. 111, Sub. 35, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 1.301,47 Piano 4°

***** c/ ***** +I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	958	111	35	5	A2	2	7vani	137 mq	1304,47 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato comprensivo dei rilievi interni, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Nello specifico: è stata demolita una tramezzatura interna tra ingresso e soggiorno; un balcone è stato chiuso abusivamente mediante infissi in alluminio e nella camera da letto è stata installata una stanza armadio con tramezzature in muratura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	958	111	89	5	C2	3	5 mq.	5 mq	19,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cantina risulta ancora intestata alla Società Cooperativa *****, originaria dell'atto di assegnazione. Si dovrà effettuare presso gli Uffici catastali la dovuta voltura catastale secondo l'atto di assegnazione. Il sottoscritto Esperto non ha potuto prelevare la planimetria catastale in quanto indisponibile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	958	111	167	5	C6	8	13 mq	13 mq	108,77 €	S1	

***** c/ ***** +I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato comprensivo dei rilievi interni, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

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 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

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° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

L'appartamento risulta ad oggi abitato dai coniugi esegutati e lo stato risulta in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

La cantina risulta ad oggi utilizzata dai coniugi esegutati e lo stato risulta in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Il posto auto risulta in discrete condizioni manutentive generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, con quadro e scatole di derivazione. Le pareti interne sono ad intonaco civile tinteggiato. L'appartamento risulta al piano 4° con: pavimenti interni in tutti gli ambienti in maiolica di dimensioni cm.25x25, bagno 1 di dimensioni cm.40x20 e rivestimento di dimensioni cm.40x20 con

***** c/ ***** + I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.*****

Pag. 12 di 25

h= 1.80, bagno 2 di dimensioni cm.20x20 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h= 1.80; la cucina rivestimento di dimensioni c.30x30 con h=1.50; balcone 1 pavimento in gres di dimensioni cm.15x10; balcone 2 pavimento in monocottura di dimensioni cm.30x10. Impianto termico autonomo a gas con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianti a norma, citofono, tv, telefono. Infissi in douglass con vetro semplice e tapparelle in plastica, infissi interni in legno douglass tamburato, porta d'accesso rivestita a listelli di legno esterna e blindata. La cantina al piano S1 risulta con pavimenti in gres e pareti tinteggiate interne, porta d'accesso in lamiera verniciata. Risulta ascensore condominiale e scale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

La cantina è ubicata al piano S1, locale cantine. Pavimento corridoio d'accesso in battuto di cemento, porta in lamiera, pavimento interno di mattonelle in gres di dimensioni cm.10x07. Pareti ad intonaco civile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Il posto auto è sito al piano S1 - Scala C, Int. 66, mediante cancello elettrico condominiale d'accesso, pavimenti in battuto di cemento e pareti ad intonaco civile tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

L'immobile risulta libero

Risulta abitato dai coniugi esegutati ***** e *****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Risulta usato dai coniugi esegutati ***** e *****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Risulta usato dai coniugi esegutati ***** e *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1982 al 02/03/2023	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2. ***** , nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2. Codice	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimi	07/02/1982	19175	8316

***** c/ *****+1

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

 Fiscale/P.IVA: *****	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	09/03/1982	13013	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1982 al 02/03/2023	***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/2. ***** nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimi	07/02/1982	19175	8316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/03/1982	13013	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1982 al 02/03/2023	***** , nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2. ***** nata a ***** il ***** proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimi	07/02/1982	19175	8316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/03/1982	13013	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Altro Atto
Iscritto a Roma il 20/10/2017
Reg. gen. 121757 - Reg. part. 22141
Quota: 235.786,04
Importo: € 235.786,04
A favore di Agenzia delle Entrate
Contro *****
Formalità a carico della procedura

***** c/ *****+I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

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



Capitale: € 117.893,02
Data: 18/10/2017
N° repertorio: 10690
N° raccolta: 9717



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/05/2022

Reg. gen. 79641 - Reg. part. 56135

Quota: 100

A favore di *****

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

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è dopo il 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile attualmente non ha la certificazione di abitabilità.

Per l'immobile risulta essere stato edificato con regolare licenze Edilizie: Licenza nn.39220/77-39244/77-39245/77-39246/77 con nn. di protocollo rispettivamente:7813/7765/7811/7812 - a nome della Cooperativa *****arl. I lavori furono iniziati a Luglio 1977 ed ultimati a Maggio 1981. Nell'atto di assegnazione il notaio dichiara che la Cooperativa ha provveduto a richiedere l'autorizzazione di abitabilità. Presso gli Archivi del Comune di Roma - Dip.IX, il sottoscritto esperto, non ha trovato nessun documento in merito.

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.

***** c/ ***** +1

Tribunale Civile di Roma - Esecuzione Immobiliare - Ruolo Generale n. *****



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

A seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emergono delle difformità interne. Demolizione di una tramezzatura interna tra ingresso e soggiorno, chiusura abusiva di un balcone vicino soggiorno, tramezzatura interna camera da letto padronale. Per tali difformità si dovrà presentare una Cila in sanatoria presso il Comune e successivo nuovo accatastamento, per una somma tra pagamento pratica comunale, reversali etc.. oltre alle incombenze professionali per una somma di circa €.3.000/3.500; oltre alla messa in pristino del balcone chiuso abusivamente, per una somma di circa €.1.000, per un totale di €.4.000/4.500. che andremo a detrarre sull'importo della stima eseguita dal sottoscritto esperto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è dopo il 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha la certificazione di abitabilità.

Per l'immobile risulta essere stato edificato con regolare licenze Edilizie: Licenza nn.39220/77-39244/77-39245/77-39246/77 con nn. di protocollo rispettivamente:7813/7765/7811/7812 - a nome della Cooperativa ***** arl. I lavori furono iniziati a Luglio 1977 ed ultimati a Maggio 1981. Nell'atto di assegnazione il notaio dichiara che la Cooperativa ha provveduto a richiedere l'autorizzazione di abitabilità. Presso gli Archivi del Comune di Roma - Dip.IX, il sottoscritto esperto, non ha trovato nessun documento in merito.

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.

Occorrerà richiedere presso gli Uffici Catastali presentando l'atto di Assegnazione la voltura a nome degli attuali proprietari. (come già detto in precedenza)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è dopo il 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha la certificazione di abitabilità.

Per l'immobile risulta essere stato edificato con regolare licenze Edilizie: Licenza nn.39220/77-39244/77-39245/77-39246/77 con nn. di protocollo rispettivamente:7813/7765/7811/7812 - a nome della Cooperativa *****arl. I lavori furono iniziati a Luglio 1977 ed ultimati a Maggio 1981. Nell'atto di assegnazione il notaio dichiara che la Cooperativa ha provveduto a richiedere l'autorizzazione di abitabilità. Presso gli Archivi del Comune di Roma - Dip.IX, il sottoscritto esperto, non ha trovato nessun documento in merito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

***** c/ ***** +l

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

- 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.

A seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emergono delle difformità interne. Demolizione di una tramezzatura interna tra ingresso e soggiorno, chiusura abusiva di un balcone vicino soggiorno, tramezzatura interna camera da letto padronale. Per tali difformità si dovrà presentare una Cila in sanatoria presso il Comune e successivo nuovo accatastamento, per una somma tra pagamento pratica comunale, reversali etc.. oltre alle incombenze professionali per una somma di circa €3.000/3.500; oltre alla messa in pristino del balcone chiuso abusivamente, per una somma di circa €1.000, per un totale di €4.000/4.500. che andremo a detrarre sull'importo della stima eseguita dal sottoscritto esperto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1°

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.154,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.407,94

Importo spese straordinarie già deliberate: € 263,44

L'immobile de quo, secondo informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore Dott.***** (email: *****), risulta come rata condominiale annuale ordinaria di €1.154,00. I

Sig.ri ***** e ***** hanno attualmente debiti verso il Condominio per ca. €10.407,94.I

millesimi di proprietà risultano di mm.14.05 per l'appartamento. Tabella pulizia androne e scale mm.80.50 (B).

Tabella scale mm.79.51 (C). Tabella ascensore mm.79.51 (D): Tabella manutenzione garage mm.11.63 (G).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 4° di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.7 - Piano 4° ed è composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, due balconi, tre camere, due bagni, ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 35, Zc. 5, Categoria A2

***** c/ ***** +1

Tribunale Civile di Roma - Esecuzione Immobiliare - Ruolo Generale n. *****

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 329.861,40

Si precisa che il valore così individuato è leggermente al di sotto del valore medio ottenibile dall'applicazione dei valori OMI, detratto il costo stimato per conseguire la regolarità urbanistica. Infatti, applicando il valore OMI per abitazione di tipo economico (€/mq.2.000/3.000 = medio €/mq.2.500), si ha il risultato di €335.225 da cui sottraendo la somma di circa €4.500,00 per la sua regolarizzazione, si ottiene il valore di €330.725 che risulta in linea con l'importo stimato di €329.862. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto Esperto estimatore, nella presente valutazione, ha tenuto conto delle spese per regolarizzare l'immobile e lo stato di fatto attuale, come anche accennato nel paragrafo precedente del valore di stima.

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1
 Cantina, ubicata al piano S1 di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.72 - Piano S1 ed è composto da unico locale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 89, Zc. 5, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.875,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto Esperto estimatore, nella presente valutazione, ha tenuto conto delle spese per regolarizzare l'immobile e lo stato di fatto attuale, come anche accennato nel paragrafo precedente del valore di stima.
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1
 Posto auto, ubicato al piano S1 di un edificio con diverse scale. Il posto auto è ubicato alla Int.66 - Piano S1 ed è composto da uno spazio delimitato a terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 167, Zc. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.112,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

***** c/ ***** +1

Tribunale Civile di Roma - Esecuzione Immobiliare - Ruolo Generale n. *****

Pag. 19 di 25

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. Il sottoscritto Esperto estimatore, nella presente valutazione, ha tenuto conto delle spese per regolarizzare l'immobile e lo stato di fatto attuale, come anche accennato nel paragrafo precedente del valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°	134,09 mq	2.460,00 €/mq	€ 329.861,40	100,00%	€ 329.861,40
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1	1,15 mq	2.500,00 €/mq	€ 2.875,00	100,00%	€ 2.875,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1	11,92 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.112,00	100,00%	€ 13.112,00
<i>Valore di stima:</i>					€ 345.848,40

Valore di stima: = € 345.848,40

Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti

€ 345.848,40 x -10% = € 311.263,56 ed in c.t. = € 311.000,00

Valore finale di stima: € 311.000,00 (trecentoundicimilaeuro//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 27/04/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Gustavo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.li
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu

***** c/***** +1

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

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

Pag. 20 di 25



- ✓ **ALLEGATO N.6** - Atto di assegnazione
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Verbali di sopralluogo esperto estimatore e Custode
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Valori Immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Documentazione fotografica - da foto n.1 a foto n.22



*****c/***** +1

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.*****

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 4° di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.7 - Piano 4° ed è composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, due balconi, tre camere, due bagni, ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 35, Zc. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1
Cantina, ubicata al piano S1 di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.72 - Piano S1 ed è composto da unico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 89, Zc. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1
Posto auto, ubicato al piano S1 di un edificio con diverse scale. Il posto auto è ubicato alla Int.66 - Piano S1 ed è composto da uno spazio delimitato a terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 167, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, norme tecniche di attuazione Art.44/45/48. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio degli insediamenti urbani. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, nessun risultato. Carta Qualità nessuna notizia.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 641/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 7, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 35, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	134,09 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta ad oggi abitato dai coniugi esegutati e lo stato risulta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 4° di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.7 - Piano 4° ed è composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, due balconi, tre camere, due bagni, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, scala C, interno 72, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 89, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	1,15 mq
Stato conservativo:	La cantina risulta ad oggi utilizzata dai coniugi esegutati e lo stato risulta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Cantina, ubicata al piano S1 di un edificio con diverse scale. L'immobile è ubicato alla Scala C - Int.72 - Piano S1 ed è composto da unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bruno Pelizzi 145, interno 66, piano S1

***** c/ *****+I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

Pag. 23 di 25



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 958, Part. 111, Sub. 167, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	11,92 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta in discrete condizioni manutentive generali.		
Descrizione:	Posto auto, ubicato al piano S1 di un edificio con diverse scale. Il posto auto è ubicato alla Int.66 - Piano S1 ed è composto da uno spazio delimitato a terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



***** c/ *****+I

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

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





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 4°

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/05/2022

Reg. gen. 79641 - Reg. part. 56135

Quota: 100

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, SCALA C, INTERNO 72, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/05/2022

Reg. gen. 79641 - Reg. part. 56135

Quota: 100

A favore di *****

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



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BRUNO PELIZZI 145, INTERNO 66, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/05/2022

Reg. gen. 79641 - Reg. part. 56135

Quota: 100

A favore di *****

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



***** c/ ***** +1

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n. *****

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

