

Esecuzione Imm. n°	<b>R.G.E. 256/2022</b>
Parte ricorrente	<b>****Omissis****</b>
Parte resistente	<b>****Omissis****</b>
Giudice	<b>G.E. : Dott. ssa Miriam IAPPELLI</b>
CTU	<b>Dott. Arch. Ugo Caminiti</b>
Custode	<b>Avv. Giovanni Berionne</b>

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti  
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815  
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583  
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50  
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E.

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	9
Premessa .....	9
Descrizione .....	10
Documenti e Richieste.....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
Confronto planimetrie catastali e progetto.....	15
Lotto 1.....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	20
Precisazioni .....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2.....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	24
Precisazioni .....	24
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26

Lotto 3.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 5.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità.....	35
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36

Caratteristiche costruttive prevalenti .....	37
Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 6.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali.....	40
Precisazioni .....	40
Stato conservativo .....	40
Parti Comuni .....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 7.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Confini.....	43
Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali.....	44
Precisazioni .....	44
Stato conservativo .....	44
Parti Comuni .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 8.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	48

Dati Catastali.....	48
Precisazioni .....	48
Stato conservativo .....	48
Parti Comuni .....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 9.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità.....	51
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali.....	52
Precisazioni .....	52
Stato conservativo .....	52
Parti Comuni .....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali .....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 10.....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità.....	55
Confini.....	55
Consistenza.....	55
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali.....	56
Precisazioni .....	56
Stato conservativo .....	56
Parti Comuni .....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione.....	57
Provenienze Ventennali .....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 11.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59

Titolarità.....	59
Confini.....	59
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali.....	60
Precisazioni.....	60
Stato conservativo.....	60
Parti Comuni.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 12.....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità.....	63
Confini.....	63
Consistenza.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Dati Catastali.....	64
Precisazioni.....	64
Stato conservativo.....	64
Parti Comuni.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione.....	65
Provenienze Ventennali.....	65
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Lotto 13.....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità.....	67
Confini.....	67
Consistenza.....	67
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Dati Catastali.....	68
Precisazioni.....	68
Stato conservativo.....	69
Parti Comuni.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione.....	69

Provenienze Ventennali .....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	70
Stima / Formazione lotti.....	71
<b>Lotto 1</b> .....	72
<b>Lotto 2</b> .....	73
<b>Lotto 3</b> .....	74
<b>Lotto 4</b> .....	75
<b>Lotto 5</b> .....	76
<b>Lotto 6</b> .....	77
<b>Lotto 7</b> .....	78
<b>Lotto 8</b> .....	79
<b>Lotto 9</b> .....	80
<b>Lotto 10</b> .....	81
<b>Lotto 11</b> .....	82
<b>Lotto 12</b> .....	83
<b>Lotto 13</b> .....	84
Riepilogo: valori totali dell'intera proprietà .....	85
Riepilogo: valore nuda proprietà.....	86
Riepilogo bando d'asta .....	88
<b>Lotto 1</b> .....	88
<b>Lotto 2</b> .....	88
<b>Lotto 3</b> .....	88
<b>Lotto 4</b> .....	88
<b>Lotto 5</b> .....	88
<b>Lotto 6</b> .....	89
<b>Lotto 7</b> .....	89
<b>Lotto 8</b> .....	89
<b>Lotto 9</b> .....	89
<b>Lotto 10</b> .....	90
<b>Lotto 11</b> .....	90
<b>Lotto 12</b> .....	90
<b>Lotto 13</b> .....	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E. ....	91
<b>Lotto 1</b> .....	91
<b>Lotto 2</b> .....	91
<b>Lotto 3</b> .....	91
<b>Lotto 4</b> .....	92
<b>Lotto 5</b> .....	92

<b>Lotto 6</b> .....	92
<b>Lotto 7</b> .....	93
<b>Lotto 8</b> .....	93
<b>Lotto 9</b> .....	93
<b>Lotto 10</b> .....	94
<b>Lotto 11</b> .....	94
<b>Lotto 12</b> .....	94
<b>Lotto 13</b> .....	95

## INCARICO

---

---

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - ½ nuda proprietà di Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1
- **Bene N° 2** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 3, piano T
- **Bene N° 3** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 4, piano T
- **Bene N° 4** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 5, piano T
- **Bene N° 5** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 8, piano 1
- **Bene N° 6** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 9, piano 1
- **Bene N° 7** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 10, piano 1
- **Bene N° 8** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 14, piano 2
- **Bene N° 9** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 15, piano 2
- **Bene N° 10** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 19, piano 3
- **Bene N° 11** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 20, piano 3
- **Bene N° 12** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 22, piano 4
- **Bene N° 13** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 23, piano 4

## DESCRIZIONE

---

I beni sorgono in un edificio localizzato nella porzione nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Casal de' Pazzi, nel Municipio IV. Le infrastrutture che inquadrano la zona sono Via Tiburtina a sud e via di Casal dei Pazzi; l'area è servita da mezzi di superficie Atac (line 311, 341, 350, A70) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 30 metri dall'edificio. La fermata della linea metropolitana più vicina è Rebibbia, capolinea della linea B, che si trova a circa 300 metri. Il quartiere è ad alta densità abitativa, sono presenti servizi di prima necessità, sono prossime aree verdi come la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene, il Parco Cicogna ed il Parco Regionale Urbano di Aguzzano. Il centro commerciale più vicino è il GranRoma che si trova a circa 9km, il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini che si trova a circa 4,3 km dall'edificio.

Sono oggetto di perizia i beni di seguito elencati:

- **Bene N° 1** - ½ nuda proprietà Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1 - Locale uso magazzino composto da ambiente unico, vano scale, locale uffici e servizio.
- **Bene N° 2** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T -Abitazione costituita da tre stanze ed un servizio.
- **Bene N° 3** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio.
- **Bene N° 4** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone.
- **Bene N° 5** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone.
- **Bene N° 6** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.
- **Bene N° 7** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi.
- **Bene N° 8** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.
- **Bene N° 9** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.
- **Bene N° 10** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone.
- **Bene N° 11** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.

- **Bene N° 12** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4 - Abitazione costituita da ingresso, cucina, bagno, tre camere e due balconi.
- **Bene N° 13** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4 -L'abitazione si compone di ingresso, cucina, bagno, due camere e terrazzo.

## DOCUMENTI E RICHIESTE

---

1. In data 10/03/2023 è stato richiesto il fascicolo di condono presso il portale Sipre del Comune di Roma, numero 85/70197/1 – foglio 287 part. 1239 (prot. n. 44202)
  - a. In data 28/03/2023 sono stati ricevuti i seguenti documenti (non riguarda i beni oggetto di perizia):
    - i. Dichiarazione di successione
    - ii. Atto notorio epoca abuso
    - iii. Documentazione fotografica
    - iv. Planimetria catastale
    - v. Domanda di condono
    - vi. Copie versamenti
    - vii. Scheda urbanistica e vincoli
    - viii. Certificato catastale
2. In data 10/03/2023 è stato richiesto il fascicolo progettuale presso il portale Sipre del Comune di Roma, numero 33206/1958 – 624/1960 richiedente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (prot. n. 44242)
  - i. In data 28/03/2023 è stato comunicato che il progetto non è reperibile.
  - ii. In data 30/03/2023 è stato inviato il fascicolo richiesto ma quanto presente non riguarda i beni in oggetto (allegato 10).
3. In data 10/03/2023 è stata scaricata dal portale del Comune di Roma l'agibilità riferita al progetto richiesto (allegato 9).
4. In data 21/04/2023 è stato richiesto presso il portale Sipre il fascicolo progettuale in riferimento ai dati reperiti: *Progetto di variante per la costruzione di un gruppo di villini in Roma - via Casal de' Pazzi - Ripartizione XV urbanistica - edilizia privata - parere favorevole del 25/07/1967 approvato con nota n. licenza n. 1905 del 15/09/1967 - Prog. n. 24218/67 - Proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - prot. 0037167 del 13/11/1972.*

I paragrafi *Normativa urbanistica*, *Regolarità edilizia* e *Formalità pregiudizievoli* sono comuni a tutti i beni oggetto di perizia, poiché parte del medesimo edificio.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 regolamentata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio non rientra nelle aree delineate nella tavola "carta per la qualità" del PRG e non sono presenti vincoli.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Progetto approvato con **licenza** n. 1905 del 15/09/1967 - **Progetto di variante** n. 24218/67 per la costruzione di un gruppo di due villini in Roma, via Casal de' Pazzi, Proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (prot. n. 0037167 del 13/11/1972).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Bene N.1 - Foglio 287 Part. 1239 Sub. 1**

1. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48026 Registro Generale 82416 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 27117 del 10/11/2008 (RISOLUZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48027 Registro Generale 82417 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48028 Registro Generale 82418 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 24208 Registro Generale 32475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1622 del 01/03/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 31559 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 350 del 20/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 31560 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 271 del 08/06/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4770 Registro Generale 31679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 378 del 18/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
8. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14759 Registro Generale 85484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 927 del 07/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14760 Registro Generale 85485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

10. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14761 Registro Generale 85486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
11. TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 88019 Registro Generale 127182 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2552 del 15/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
12. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 20131 Registro Generale 28795 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 408 del 11/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Beni N. 2-13**

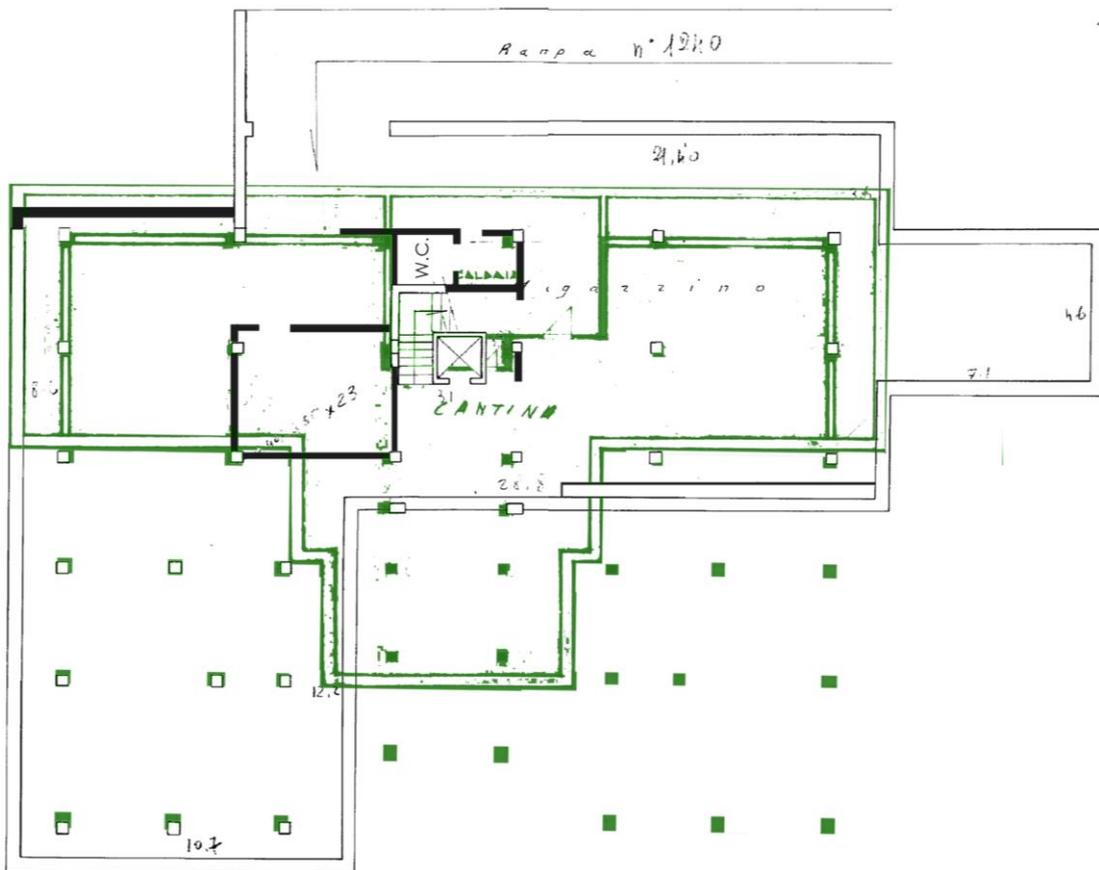
1. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48026 Registro Generale 82416 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Documenti successivi correlati:
  - a. Annotazione n. 27117 del 10/11/2008 (RISOLUZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48028 Registro Generale 82418 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27758 del 31/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 24208 Registro Generale 32475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1622 del 01/03/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
4. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 31559 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 350 del 20/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 31560 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 271 del 08/06/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4770 Registro Generale 31679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 378 del 18/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
7. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14759 Registro Generale 85484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 927 del 07/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14760 Registro Generale 85485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
9. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14761 Registro Generale 85486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
10. TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 88019 Registro Generale 127182 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2552 del 15/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 20131 Registro Generale 28795 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 408 del 11/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALI E PROGETTO

Sovrapponendo il progetto n. 24218/67 (livello evidenziato in verde) con le planimetrie catastali - contenenti delle variazioni che rappresentano ciò che è stato riscontrato durante i sopralluoghi, è possibile riscontrare alcune difformità fra progetto e quanto realizzato.

### PIANO S1

- **Bene N° 1 - Magazzino - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1**
  - È presente una rampa di accesso carrabile non rappresentata nel progetto;
  - La sagoma del piano S1 non segue quella evidenziata dal progetto;
  - È assente l'intercapedine rappresentata;
  - È possibile accedere a questo ambiente sia dalla scala rappresentata in progetto e catastalmente, sia dall'esterno per mezzo di un'apertura non rappresentata in progetto;
  - La superficie dell'ambiente visionato è maggiore di quella rappresentata in progetto.



### Progetto

**Planimetria catastale** con variazioni riscontrate durante i sopralluoghi

## PIANO T

L'accesso all'edificio non corrisponde a quanto realizzato e visionato durante i sopralluoghi.

- **Bene N° 2** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T
  - L'appartamento ricade su un'area che da progetto coincide con l'ingresso;
  - Le partizioni interne sono difformi rispetto a quanto realizzato.
- **Bene N° 3** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T
  - La zona d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
  - Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.
- **Bene N° 4** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T
  - La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto;
  - Non è presente il balcone, presente in progetto e in planimetria catastale.

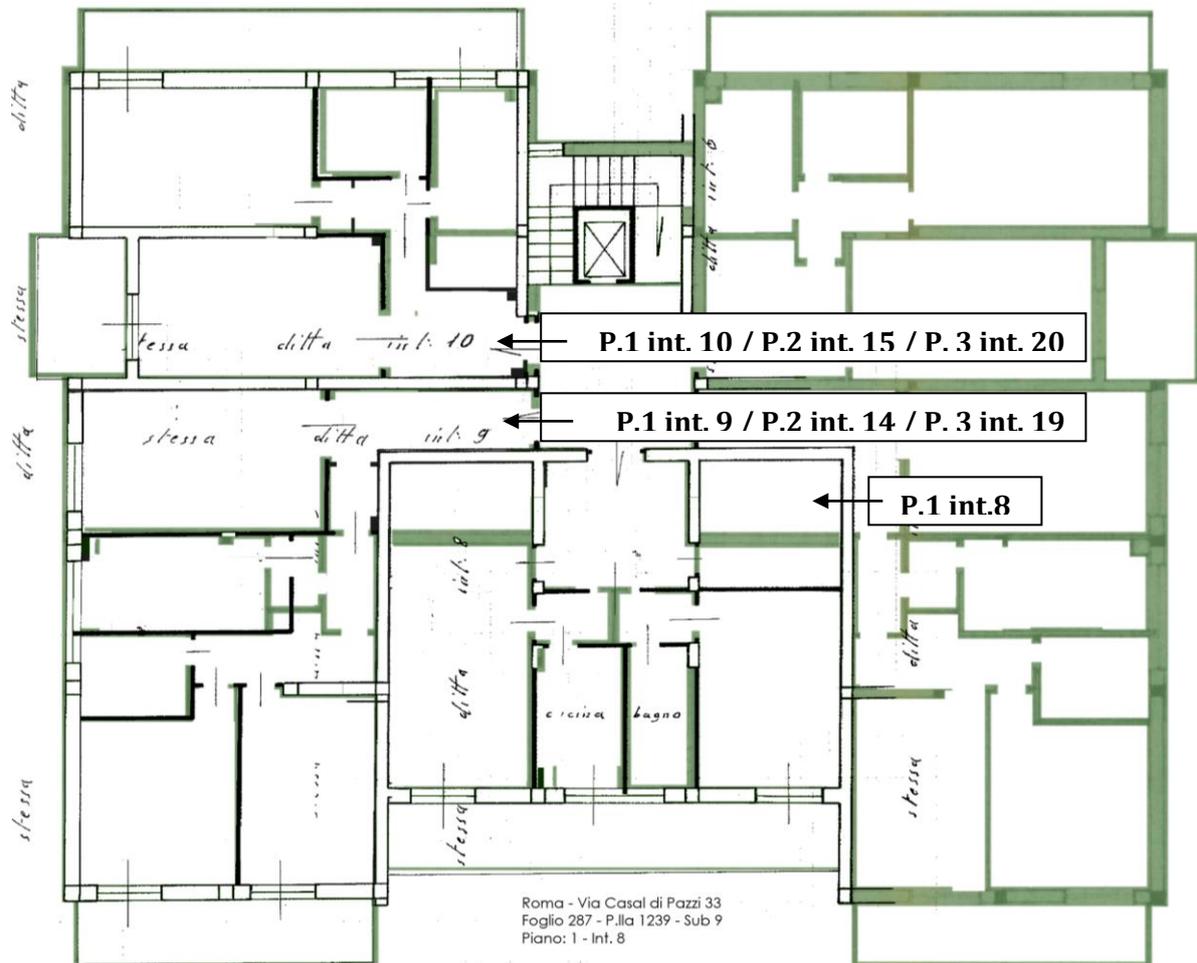


### Progetto

**Planimetria catastale** con variazioni riscontrate durante i sopralluoghi

## PIANO TIPO - 1, 2, 3

Per i piani successivi, quindi dal 1 al 3, le tipologie di appartamento si ripetono ugualmente ad ogni piano, per questo è possibile constatare le difformità fra **progetto** e quanto realizzato associando ad un'unica **planimetria catastale** gli appartamenti presenti ai diversi livelli.



- **Bene N° 5** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1
  - I due ambienti laterali dell'appartamento hanno dimensioni maggiori rispetto al progetto;
  - Ci sono delle difformità negli spazi distributivi.
- **Bene N° 6** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2
- **Bene N° 10** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3
 

*Per gli interni 9-14-19*

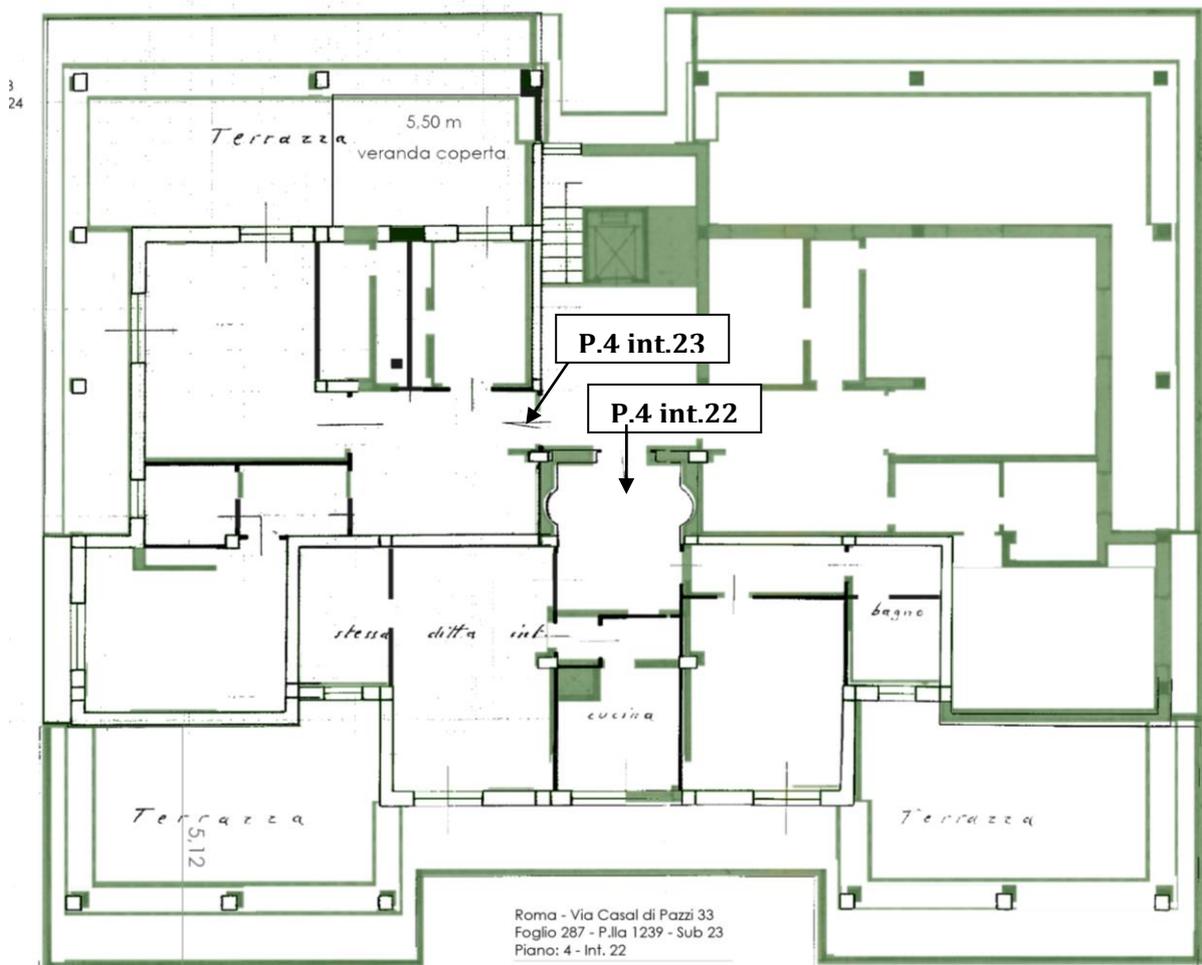
  - Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
  - Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.
- **Bene N° 7** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1
- **Bene N° 9** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2
- **Bene N° 11** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3
 

*Per gli interni 10-15-20*

  - La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto.

## PIANO 4

- **Bene N° 12** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4
  - Sono presenti difformità rispetto al progetto sugli spazi distributivi.
- **Bene N° 13** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4
  - Le due stanze adiacenti all'ingresso sulla destra hanno dimensioni diverse rispetto a quanto rappresentato sulle tavole di progetto.



### Progetto

**Planimetria catastale** con variazioni riscontrate durante i sopralluoghi

Le difformità riscontrate sono illustrate graficamente nell'Allegato 6 - Stato dei luoghi e descritte all'interno della perizia nei paragrafi "dati catastali-corrispondenza catastale" relativi ad ogni bene.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – ½ nuda proprietà di Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

### CONFINI

Il magazzino confina con la rampa di accesso e terrapieno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	509,00 mq	509,00 mq	1,00	509,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>509,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>509,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 21/10/2014	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 474 Rendita € 1.542,24 Piano S1
Dal 21/10/2014 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 474 Rendita € 1.542,24 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 474 Superficie catastale 509 mq Rendita € 1.542,24 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	1	5	C2	2	474	509 mq	1542,24 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale, durante il sopralluogo è stato possibile verificare che:

- È stato realizzato un locale uso ufficio;
- È stato realizzato un servizio con antibagno;
- Sono presenti delle pareti non rappresentate in pianta;
- La porzione di parete controterra in prossimità dell'accesso ha una posizione diversa rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- È presente una rampa di accesso carrabile;
- La sagoma del piano S1 non segue quella evidenziata dal progetto;
- È assente l'intercapedine rappresentata;
- È possibile accedere a questo ambiente sia dalla scala rappresentata in progetto e catastalmente, sia dall'esterno per mezzo di un'apertura non riportata;
- La superficie dell'ambiente visionato è maggiore di quella rappresentata nelle tavole di progetto.

## PRECISAZIONI

Il bene è raggiungibile superato un cancello carrabile che si attesta lungo via Casal dei Pazzi, si trova in uno spazio comune ad altri beni e per accedervi è presente il diritto di servitù di passaggio.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si conserva in mediocre stato conservativo. Sono presenti tracce di infiltrazioni (avvenute in passato apparentemente non attive al momento) in prossimità dell'ingresso - causate dal passaggio d'acqua sul camminamento posto superiormente.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dagli spazi esterni al bene stesso, lo spazio di transito dal cancello carrabile, la rampa e la scala di collegamento interno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore. La porzione esterna è in parte a giardino, in parte pavimentata, è presente ringhiera e cancello metallico. Per accedere al bene è presente una rampa intorno alla quale ci sono pareti in c.a. e muratura in tufo. L'accesso è definito da un serramento metallico.

Internamente è presente un ambiente principale, pilastri, corpo scala unitamente al vano ascensore ed è stato ricavato un locale uso ufficio ed un servizio con antibagno.

Le pareti sono di diverse colorazioni lilla/giallo/crema/azzurro, gli elementi strutturali ed il soffitto bianchi, i pavimenti sono in gres di piccola dimensione e color cotto; per raggiungere l'interno è necessario superare un portone carraio di grandi dimensioni in legno e percorrere una rampa con sampietrini. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è occupato da un affittuario con comodato d'uso gratuito non registrato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/05/2006 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	19/06/2006	265	
<b>Dal 31/05/2006</b>	<b>****Omissis****</b>	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	07/11/2008	8537	

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

Il bene confina con l'androne condominiale e gli spazi condominiali, appartamento int. 4 (Foglio 287, part. 1239 sub. 5) ed un fronte è libero.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 464,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 464,81 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	4	5	A2	2	2,5	40 mq	464,81 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale, durante il sopralluogo è stato possibile constatare che:

- È stata ampliata la zona giorno;
- È stata ridotta la dimensione del servizio - la cui finestra risulta spostata rispetto a quanto indicato in planimetria;
- È stata ricavata una seconda camera rispetto a quella unica presente originariamente.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- L'appartamento ricade su un'area che da progetto coincide con l'ingresso;
- Le partizioni interne sono difformi rispetto a quanto realizzato.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si conserva in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di umidità e macchie.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia chiaro all'interno delle camere e nello spazio distributivo, piastrelle beige in cucina e azzurre nel servizio. Le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, nel servizio parte dello sviluppo verticale è rivestito con piastrelle. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da locatario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	14/03/1999	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b		
Dal 31/05/2006 al	****Omissis****	<b>Donazione</b>			

31/05/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	19/06/2006	265			
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	07/11/2008	8537	

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

Il bene confina con vano scala e spazi condominiali, appartamento int. 5 (foglio 287 part. 1239 sub. 6), appartamento int. 3 (foglio 287 part. 1239 sub. 4) ed un fronte è libero.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 929,62 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	5	5	A2	2	5 vani	103 mq	929,62 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La zona d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia chiara, rossa, nel servizio sono di colore grigio e nella cucina blu, le pareti sono di colore bianco, ad eccezione della cucina che presenta piastrelle bianche e nel servizio per parte dello sviluppo verticale sono presenti piastrelle di colore grigio. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da locatario con contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	01/08/1989	41196	1b		
Dal 31/05/2006 al	****Omissis****	<b>Donazione</b>			

31/05/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	01/08/1989	265			
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	07/11/2008	8537	

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

Il bene confina con il corpo scala e gli spazi condominiali, appartamento int. 5 (foglio 287 part. 1239 sub. 6) e due fronti liberi.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 743,70 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	6	5	A2	2	4 vani	81 mq	743,7 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che:

- la zona d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto rappresentato e contestualmente la cucina ha dimensione maggiore;
- la porta di accesso alla camera da letto è spostata verso lo spazio distributivo;
- il balcone rappresentato in pianta non è presente ma l'ambiente arriva a filo esterno.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto;
- Non è presente il balcone, presente in progetto e in planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino e sono presenti inferriate metalliche; i pavimenti sono in graniglia rossa, chiara, il servizio presenta piastrelle verdi e per parte dello sviluppo verticale di colore bianco, la cucina presenta piastrelle in gres effetto legno e a parete piastrelle effetto mosaico di colore beige. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale, è presente scaldabagno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in affitto alla portiera del condominio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b		
Dal 31/05/2006 al	****Omissis****	<b>Donazione</b>			

31/05/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	19/06/2006	265			
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo Risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	07/11/2008	8537	

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

Il bene confina con il corpo scala, appartamento int. 7, appartamento int. 9 (foglio 287 part. 1239 sub. 10) e fronte libero.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 836,66 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	9	5	A2	2	4,5 vani	99 mq	836,66 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- I due ambienti laterali dell'appartamento hanno dimensioni maggiori rispetto al progetto;
- Ci sono difformità negli spazi distributivi.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo. Sono presenti tracce di infiltrazione su una parete di una stanza.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia rossa, graniglia chiara, sono presenti piastrelle effetto mosaico di colore azzurro chiaro per parte dell'altezza del bagno, in cucina sono effetto cotto a pavimento e color beige per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono di colorazione bianca. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è autonomo, è presente una caldaia sul balcone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta essere occupato da una famiglia con contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1989 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b		
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	07/11/2008	8537	
Dal 31/05/2006 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	19/06/2006	265	

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

Il bene confina con gli spazi condominiali, appartamento int. 8 (foglio 287 part. 1239 sub. 9), appartamento int. 10 (foglio 287 part. 1239 sub. 11) ed un fronte è libero.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 929,62 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	10	5	A2	2	5 vani	106 mq	929,62 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in trascurato stato conservativo. All'interno della cucina sono presenti tracce di umidità.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; l'abitazione presenta pavimentazione in graniglia chiara per la maggior parte degli ambienti, graniglia rossa nella stanza di fronte l'ingresso, la cucina pavimento in piastrelle blu e per parte dello sviluppo verticale piastrelle azzurre, il servizio è caratterizzato da piastrelle gialle e marrone a terra e gialle per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono prevalentemente di colorazione bianca mentre una camera è di colore rosa. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Pennazzi Catalani	02/07/1989			407	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989			41196	1b

Dal 31/05/2006 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Donazione	19/06/2006	265			
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	07/11/2008	8537			

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

Il bene confina con il corpo scala, l'appartamento int. 9 (foglio 287 part. 1239 sub. 10) e gli altri fronti sono liberi.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 743,70 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	11	5	A2	2	4 vani	86 mq	743,7 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- lo spazio d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quella rappresentata, contestualmente la cucina ha dimensione maggiore;
- la camera da letto ha l'ingresso spostato verso lo spazio distributivo.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, sono presenti inferriate metalliche. Sono presenti due balconi. Internamente nella zona giorno è presente una pavimentazione in graniglia rossa, analogamente allo spazio di ingresso e distributivo e la camera in cui però è di colorazione chiara, la cucina è in piastrelle marroni e le pareti sono in parte rivestite in mattonelle azzurre, il servizio è caratterizzato da piastrelle marroni a terra e gialle su parte delle pareti. Le pareti sono rifinite con pittura di colore giallo chiaro nella zona giorno, rosa nella camera da letto e bianco negli altri ambienti. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da locatario con procedimento di sfratto in corso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	Voltura in atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	27758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR sede Terni	19/06/2006	265		
Dal 31/05/2006 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		UR sede Terni	19/06/2006	265		
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		UR sede Terni	07/11/2008	8537		

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

Il bene confina con corpo scala, appartamento int. 15 (foglio 287 part. 1239 sub. 16), appartamento int. 13 e due fronti liberi.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 929,62 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	15	5	A2	2	5 vani	106 mq	929,62 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo. Sono presenti tracce di muffa in un ambiente della casa.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino e sono presenti inferriate metalliche; i pavimenti sono in graniglia per la maggior parte delle stanze, il servizio a terra presenta piastrelle beige e piastrelle bianche per parte dello sviluppo verticale, la cucina presenta piastrelle di colore blu. Le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il riscaldamento non è condominiale, è presente una caldaia sul balcone esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b		
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			

al 31/05/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	19/06/2006	265	
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	07/11/2008	8537			

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

Il bene confina con corpo scala, appartamento int. 14 (foglio 287 part. 1239 sub. 15) e due fronti sono liberi.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 743,70 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	16	5	A2	2	4 vani	86 mq	743,7 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto rappresentato planimetricamente e conseguentemente la cucina ha dimensione maggiore;
- la porta di accesso alla camera è spostata verso lo spazio distributivo.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia rossa, graniglia chiara, piastrelle blu nella cucina e azzurre per parte dello sviluppo verticale delle pareti, nel servizio sono marroni a terra e gialle per parte dello sviluppo verticale. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 11/10/1949	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b		
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			

al 31/05/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	19/06/2006	265			
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UR Sede Terni	07/11/2008	8537			

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circonscrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

Il bene confina con corpo scala, con appartamento int. 20 (foglio 287 part. 1239 sub. 21), appartamento int. 18 ed un fronte è libero.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 929,62 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	20	5	A2	2	5 vani	105 mq	929,62 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo. Una camera risulta appena trattata per problematiche di muffa e l'altra camera da letto presenta tracce di muffa.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia rossa nella stanza di fronte l'ingresso, graniglia chiara nell'ingresso e nelle camere, la cucina ha pavimentazione in piastrelle blu e per parte dello sviluppo verticale bianche, il servizio ha pavimento in ceramica marrone e piastrelle gialle per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono di colorazione bianca per tutto l'appartamento mentre una camera è grigia. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Caralani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b		

Dal 31/05/2006 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	19/06/2006	265			
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	07/11/2008	8537			

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *“inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1”*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

Il bene confina con corpo scala e spazi condominiali, appartamento int. 19 (foglio 287 part. 1239 sub. 20) e gli altri due fronti sono liberi.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 743,70 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 743,70 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	21	5	A2	2	4 vani	87 mq	743,7 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- lo spazio d'ingresso ha dimensione minore rispetto a quella rappresentata, contestualmente la cucina ha dimensione maggiore;
- la camera da letto ha l'ingresso spostato verso lo spazio distributivo.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia chiara e rossa, nel servizio piastrelle di colore marrone, nella cucina di colore beige, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, nel servizio in parte è presente rivestimento di colore bianco con cornice marrone, nella cucina sono presenti per parte dello sviluppo verticale piastrelle effetto mosaico di colore beige. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è autonomo con caldaia presente sul balcone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in locazione con contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Pennazzi Catalani	02/07/1989			407	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Sede Roma	01/08/1989			41196	1b

Dal <b>31/05/2006</b> al <b>31/05/2006</b>	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	19/06/2006	265			
Dal <b>31/05/2006</b>	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR sede Terni	07/11/2008	8537			

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

Il bene confina con vano scale e spazi condominiali, appartamento int. 21, appartamento int. 23 (foglio 287 part. 1239 sub. 24) ed un lato è libero.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 23, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 83,66 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 23, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 836,66 Piano 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	23	5	A2	2	4,5 vani	111 mq	836,66 €	4	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare è stato possibile constatare che:

- È stata chiusa una porzione in prossimità dell'ingresso;
- È stata ricavata un'ulteriore camera;
- L'ingresso al bagno è stato spostato realizzando una parete d'accesso rappresentata in allegato.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Sono presenti difformità rispetto al progetto sugli spazi distributivi.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di muffa a soffitto all'interno di diversi ambienti dell'appartamento, esternamente travi e pilastri mostrano crepe e porzioni ammalorate.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia chiara e rossa, nella cucina sono presenti piastrelle di colore marrone, nel servizio di colore azzurro, nella porzione d'ingresso è presente marmo di colore grigio scuro. Le pareti sono rifinite con pittura bianca, nella cucina piastrelle di colore bianco e blu, nel servizio per parte dello sviluppo verticale sono presenti piastrelle di colore azzurro. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è occupato da locatario con contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi Catalani	02/07/1989	407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b
Dal <b>31/05/2006</b> al <b>31/05/2006</b>	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UR sede Terni	19/06/2006	265		
Dal <b>31/05/2006</b>	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UR sede Terni	07/11/2008	8537		

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**L'atto di donazione** a rogito del dr. Cirilli Paolo del 31/05/2006 rep. n. 27758 trascritta a Roma 1 il 23/06/2006 al n. 48026 part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara *"inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circostrizione di Roma 1"*.

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

Il ben confina con vano scala, int. 22 (foglio 287 part. 1239 sub. 23) e gli altri lati sono liberi.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 24, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 4
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 287, Part. 1239, Sub. 24, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 929,62 Piano 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	1239	24	5	A2	2	5 vani	111 mq	929,62 €	4	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nella porzione esterna del terrazzo, nella zona adiacente alla cucina e fino al secondo pilastro, è presente una veranda che chiude la porzione descritta;
- il terrazzo arriva fino alla fine dell'abitazione e non termina in corrispondenza del bagno, come indicato in planimetria, ma giunge fino alla camera da letto;
- all'interno la posizione delle finestre nella cucina e nella camera adiacente non è corrispondente;
- all'interno della camera prossima alla cucina è presente un pilastro non rappresentato e la larghezza della stanza è maggiore di quella rappresentata;
- la posizione delle porte del bagno e dello spazio distributivo allineato non è corrispondente alla planimetria;
- all'interno della camera da letto non è presente la sporgenza rappresentata;
- l'armadio a muro rappresentato in planimetria non è presente;
- esternamente il muro di confine del terrazzo è ringrossato rispetto a quanto rappresentato e prolungato per un tratto.

### **Corrispondenza tavole di progetto**

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Le due stanze adiacenti all'ingresso sulla destra hanno dimensioni diverse rispetto a quanto rappresentato sulle tavole di progetto.

## PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore.

L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono diversi nei vari ambienti dell'abitazione, in particolare nell'ingresso è presente un'alternanza di marmi chiari e beige, in cucina sono presenti piastrelle in ceramica marroni e sullo sviluppo verticale sono presenti piastrelle di colorazione chiara, la camera e la zona giorno è in graniglia, il servizio è in pavimento ceramico marrone mentre nella camera da letto è presente un parquet in listelli sottili. Le pareti sono prevalentemente chiare. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è in locazione ad una famiglia ma il contratto risulta scaduto (indennità di occupazione).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Voltura in atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pennazzi	02/07/1989	407	

		Catalani			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b
Dal 31/05/2006	****Omissis****	<b>Accordo risolutivo di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	35854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ur sede Terni	07/11/2008	8537	
Dal 31/05/2006 al 31/05/2006	****Omissis****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cirilli Paolo	31/05/2006	27758	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR sede Terni	19/06/2006	265	

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

### **Abitazione**

**Borsino** | 2.595,00 €/m<sup>2</sup>

**Requot** | 2.300,50 €/m<sup>2</sup>

**Agenzia Entrate** | 2.425,00 €/m<sup>2</sup>

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 2.440,00€/m<sup>2</sup>

### **Magazzino**

**Borsino** | 740,00 €/m<sup>2</sup>

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 740,00€/m<sup>2</sup>

## LOTTO 1

**Bene N° 1** – ½ Nuda proprietà di Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1 - Locale uso magazzino - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1	509,00 mq	740,00 €/mq	€ 376.660,00	50,00%	€ 188.330,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$188.330,00 \text{ €} \times 10\% = 18.833,00 \text{ €}$$

$$188.330,00 \text{ €} - 18.833,00 \text{ €} = 169.497,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$169.497,00 \text{ €} \times 10\% = 16.949,70 \text{ €}$$

$$169.497,00 \text{ €} - 16.949,70 \text{ €} = 152.547,30 \text{ € arrotondato } \mathbf{152.550,00\text{€}}$$

**Valore di stima intero**  
**152.550,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 152.550,00	€ 99.157,50	€ 53.392,50
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T - Abitazione costituita da due stanze ed un servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T	40,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 97.600,00	100,00%	€ 97.600,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$97.600,00 \text{ €} \times 10\% = 9.760,00 \text{ €}$$

$$97.600,00 \text{ €} - 9.760,00 \text{ €} = 87.840,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$87.840,00 \text{ €} \times 10\% = 8.784,00 \text{ €}$$

$$87.840,00 \text{ €} - 8.784,00 \text{ €} = 79.056,00 \text{ € arrotondato } \mathbf{79.056,00 \text{ €}}$$

### Valore di stima intero

**79.056,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 79.056,00	€ 51.386,40	€ 27.669,60
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 3

**Bene N° 3** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T	103,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 251.320,00	100,00%	€ 251.320,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$251.320,00 \text{ €} \times 10\% = 25.132,00 \text{ €}$$

$$251.320,00 \text{ €} - 25.132,00 \text{ €} = 226.188,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5 %** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$226.188,00 \text{ €} \times 5\% = 11.309,40 \text{ €}$$

$$226.188,00 \text{ €} - 11.309,40 \text{ €} = 214.878,60 \text{ € arrotondato } \mathbf{214.880,00 \text{ €}}$$

**Valore di stima intero**  
**214.880,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 214.880,00	€ 139.672,00	€ 75.208,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 4

**Bene N° 4** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5, Categoria

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T	81,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 197.640,00	100,00%	€ 197.640,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$197.640,00 \text{ €} \times 10\% = 19.764,00 \text{ €}$$

$$197.640,00 \text{ €} - 19.764,00 \text{ €} = 177.876,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$177.876,00 \text{ €} \times 10\% = 17.787,60 \text{ €}$$

$$177.876,00 \text{ €} - 17.787,60 \text{ €} = 160.088,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{160.090,00 \text{ €}}$$

### Valore di stima intero

**160.090,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 160.090,00	€ 104.058,50	€ 56.031,50
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate 1 si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 5

**Bene N° 5** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1	99,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 241.560,00	100,00%	€ 241.560,00

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$241.560,00 \text{ €} \times 10\% = 24.156,00 \text{ €}$$

$$241.560,00 \text{ €} - 24.156,00 \text{ €} = 217.494,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5 %** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$217.494,00 \text{ €} \times 5\% = 10.874,70 \text{ €}$$

$$217.494,00 \text{ €} - 10.874,70 \text{ €} = 206.619,30 \text{ € arrotondato } \mathbf{206.620,00 \text{ €}}$$

**valore di stima intero**  
**206.620,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 206.620,00	€ 134.303,00	€ 72.317,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 6

**Bene N° 6** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1	106,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 258.640,00	100,00%	€ 258.640,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$258.640,00 \text{ €} \times 10\% = 25.864,00 \text{ €}$$

$$258.640,00 \text{ €} - 25.864,00 \text{ €} = 232.776,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$232.776,00 \text{ €} \times 5\% = 11.638,80 \text{ €}$$

$$232.776,00 \text{ €} - 11.638,80 \text{ €} = 312.137,20 \text{ € arrotondato } \mathbf{312.140,00 \text{ €}}$$

**Valore di stima intero**  
**312.140,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 312.140,00	€ 202.891,00	€ 109.249,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 7

**Bene N° 7** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1	86,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 209.840,00	100,00%	€ 209.840,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$209.840,00 \text{ €} \times 10\% = 20.984,00 \text{ €}$$

$$209.840,00 \text{ €} - 20.984,00 \text{ €} = 188.856,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$188.856,00 \text{ €} \times 10\% = 18.885,60 \text{ €}$$

$$188.856,00 \text{ €} - 18.885,60 \text{ €} = 169.970,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{169.970,00 \text{ €}}$$

### Valore di stima intero

**169.970,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 169.970,00	€ 110.480,50	€ 59.489,50
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 8

**Bene N° 8** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2	106,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 258.640,00	100,00%	€ 258.640,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$258.640,00 \text{ €} \times 10\% = 25.864,00 \text{ €}$$

$$258.640,00 \text{ €} - 25.864,00 \text{ €} = 232.776,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$232.776,00 \text{ €} \times 5\% = 11.638,80 \text{ €}$$

$$232.776,00 \text{ €} - 11.638,80 \text{ €} = 221.137,20 \text{ € arrotondato } \mathbf{221.140,00 \text{ €}}$$

**Valore di stima intero**  
**221.140,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 221.140,00	€ 143.741,00	€ 77.399,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 9

**Bene N° 9** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2	86,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 209.840,00	100,00%	€ 209.840,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$209.840,00 \text{ €} \times 10\% = 20.984,00 \text{ €}$$

$$209.840,00 \text{ €} - 20.984,00 \text{ €} = 188.856,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$188.856,00 \text{ €} \times 10\% = 18.885,60 \text{ €}$$

$$188.856,00 \text{ €} - 18.885,60 \text{ €} = 169.970,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{169.970,00 \text{ €}}$$

### Valore di stima intero

**169.970,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 169.970,00	€ 110.480,50	€ 59.489,50
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 10

**Bene N° 10** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3	105,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 256.200,00	100,00%	€ 256.200,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$256.200,00 \text{ €} \times 10\% = 25.620,00 \text{ €}$$

$$256.200,00 \text{ €} - 25.620,00 \text{ €} = 230.580,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$230.580,00 \text{ €} \times 5\% = 11.529,00 \text{ €}$$

$$230.580,00 \text{ €} - 11.529,00 \text{ €} = 219.051,00\text{€ arrotondato } \mathbf{219.050,00\text{€}}$$

**Valore di stima intero**  
**219.050,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 219.050,00	€ 142.382,50	€ 76.667,50
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 11

**Bene N° 11** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3

Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3	87,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 212.280,00	100,00%	€ 212.280,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$212.280,00 \text{ €} \times 10\% = 21.228,00 \text{ €}$$

$$212.280,00 \text{ €} - 21.228,00 \text{ €} = 191.052,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$191.052,00 \text{ €} \times 10\% = 19.105,20 \text{ €}$$

$$191.052,00 \text{ €} - 19.105,20 \text{ €} = 171.946,80 \text{ € arrotondato } \mathbf{171.945,00 \text{ €}}$$

### Valore di stima intero

**171.945,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 171.945,00	€ 111.764,25	€ 60.180,75
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 12

**Bene N° 12** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4

Abitazione costituita da ingresso, cucina, bagno, due camere e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 23, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4	111,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 270.840,00	100,00%	€ 270.840,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$270.840,00 \text{ €} \times 10\% = 27.084,00 \text{ €}$$

$$270.840,00 \text{ €} - 27.084,00 \text{ €} = 243.756,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$243.756,00 \text{ €} \times 10\% = 24.375,60 \text{ €}$$

$$243.756,00 \text{ €} - 24.375,60 \text{ €} = 219.380,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{219.380,00 \text{ €}}$$

### Valore di stima intero

**219.380,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USUFRUTTO
€ 219.380,00	€ 142.597,00	€ 76.783,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

## LOTTO 13

**Bene N° 13** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4

L'abitazione si compone di ingresso, cucina, bagno, due camere e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 24, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4	111,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 270.840,00	100,00%	€ 270.840,00

### VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$270.840,00 \text{ €} \times 10\% = 27.084,00 \text{ €}$$

$$270.840,00 \text{ €} - 27.084,00 \text{ €} = 243.756,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$243.756,00 \text{ €} \times 10\% = 24.375,60 \text{ €}$$

$$243.756,00 \text{ €} - 24.375,60 \text{ €} = 219.380,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{219.380,00\text{€}}$$

### Valore di stima intero

**219.380,00 €**

### VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 219.380,00	€ 142.597,00	€ 76.783,00
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

**RIEPILOGO: VALORI TOTALI DELL'INTERA PROPRIETÀ**

Via Casal dei Pazzi 33 – foglio 287 – particella 1239			
<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superfici mq</b>	<b>Valore stima</b>
<b>Lotto 1 - Bene n. 1</b>	Sub. 1 Magazzino	509,00	<b>152.550,00 €</b>
<b>Lotto 2 - Bene n. 2</b>	Sub. 4 – Int. 3 – Piano T Appartamento	40,00	<b>79.056,00</b>
<b>Lotto 3 - Bene n. 3</b>	Sub. 5 – Int. 4 – Piano T Appartamento	103,00	<b>214.880,00 €</b>
<b>Lotto 4 - Bene n. 4</b>	Sub. 6 – Int. 5 – Piano T Appartamento	81,00	<b>160.090,00 €</b>
<b>Lotto 5 - Bene n. 5</b>	Sub. 9 – Int. 8 – Piano 1 Appartamento	99,00	<b>206.620,00 €</b>
<b>Lotto 6 - Bene n. 6</b>	Sub. 10 – Int. 9 – Piano 1 Appartamento	106,00	<b>312.140,00 €</b>
<b>Lotto 7 - Bene n. 7</b>	Sub. 11 – Int. 10 – Piano 1 Appartamento	86,00	<b>169.970,00 €</b>
<b>Lotto 8 - Bene n. 8</b>	Sub. 15 – Int. 14 – Piano 2 Appartamento	106,00	<b>221.140,00 €</b>
<b>Lotto 9 - Bene n. 9</b>	Sub. 16 – Int. 15 – Piano 2 Appartamento	86,00	<b>169.970,00 €</b>
<b>Lotto 10 - Bene n. 10</b>	Sub. 20 – Int. 19 – Piano 3 Appartamento	105,00	<b>219.050,00 €</b>
<b>Lotto 11 - Bene n. 11</b>	Sub. 21 – Int. 20 – Piano 3 Appartamento	87,00	<b>171.945,00 €</b>
<b>Lotto 12 - Bene n. 12</b>	Sub. 23 – Int. 22 – Piano 4 Appartamento	111,00	<b>219.380,00 €</b>
<b>Lotto 13 - Bene n. 13</b>	Sub. 24 – Int. 23 – Piano 4 Appartamento	111,00	<b>219.380,00 €</b>
<b>Totale</b>			<b>2.516.171,00 €</b>

## RIEPILOGO: VALORE NUDA PROPRIETÀ

Per il calcolo del valore della nuda proprietà, esplicitato per ogni lotto, è stato valutato utilizzando la tabella di riferimento articolata in base all'età dell'usufruttuario (anni compiuti).

Tasso di interesse legale del 5% dal 1 gennaio 2023

**Età usufruttuario: da 73 a 75 anni (-35%)**

Via Casal dei Pazzi 33 – foglio 287 – particella 1239

Lotto	Descrizione	Superfici mq	Valore stima
<b>DIRITTI PARI ALLA QUOTA INDIVISA DI ½ DI NUDA PROPRIETÀ</b>			
<b>Lotto 1 - Bene n.1</b>	Sub. 1 Magazzino	509,00	<b>99.157,50 €</b>

<b>NUDA PROPRIETÀ</b>			
<b>Lotto 2 - Bene n. 2</b>	Sub. 4 – Int. 3 – Piano T Appartamento	40,00	<b>51.386,40 €</b>
<b>Lotto 3 - Bene n. 3</b>	Sub. 5 – Int. 4 – Piano T Appartamento	103,00	<b>139.672,00 €</b>
<b>Lotto 4 - Bene n. 4</b>	Sub. 6 – Int. 5 – Piano T Appartamento	81,00	<b>104.058,50 €</b>
<b>Lotto 5 - Bene n. 5</b>	Sub. 9 – Int. 8 – Piano 1 Appartamento	99,00	<b>134.303,00 €</b>
<b>Lotto 6 - Bene n. 6</b>	Sub. 10 – Int. 9 – Piano 1 Appartamento	106,00	<b>202.891,00 €</b>
<b>Lotto 7 - Bene n. 7</b>	Sub. 11 – Int. 10 – Piano 1 Appartamento	86,00	<b>110.480,50 €</b>
<b>Lotto 8 - Bene n. 8</b>	Sub. 15 – Int. 14 – Piano 2 Appartamento	106,00	<b>143.741,00 €</b>
<b>Lotto 9 - Bene n. 9</b>	Sub. 16 – Int. 15 – Piano 2 Appartamento	86,00	<b>110.480,50 €</b>
<b>Lotto 10 - Bene n. 10</b>	Sub. 20 – Int. 19 – Piano 3 Appartamento	105,00	<b>142.382,50 €</b>
<b>Lotto 11 - Bene n. 11</b>	Sub. 21 – Int. 20 – Piano 3 Appartamento	87,00	<b>111.764,25 €</b>
<b>Lotto 12 - Bene n. 12</b>	Sub. 23 – Int. 22 – Piano 4 Appartamento	111,00	<b>142.597,00 €</b>
<b>Lotto 13 - Bene n. 13</b>	Sub. 24 – Int. 23 – Piano 4 Appartamento	111,00	<b>142.597,00 €</b>
			<b>Totale 1.635.511,15 €</b>

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 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caminiti Ugo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - ½ Nuda proprietà di Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1

Locale uso magazzino

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### LOTTO 2

---

**Bene N° 2** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T

Int. 3 - piano T - Abitazione costituita da due stanze ed un servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### LOTTO 3

---

**Bene N° 3** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T

Int. 4 - Piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### LOTTO 4

---

**Bene N° 4** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T

Int. 5 - Piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### LOTTO 5

---

**Bene N° 5** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1

Int. 8 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina,

bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **LOTTO 6**

---

**Bene N° 6** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1

Int. 9 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **LOTTO 7**

---

**Bene N° 7** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1

Int. 10 - Piano 1 Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **LOTTO 8**

---

**Bene N° 8** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2

Int. 14 - Piano 2 Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **LOTTO 9**

---

**Bene N° 9** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2

Int. 15 - Piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## LOTTO 10

---

**Bene N° 10** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3

Int. 19 - Piano 3 Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## LOTTO 11

---

**Bene N° 11** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3

Int. 20 - Piano 3 Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## LOTTO 12

---

**Bene N° 12** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4

Int. 22 - Piano 4 - Abitazione costituita da ingresso, cucina, bagno, due camere e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 23, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## LOTTO 13

---

**Bene N° 13** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4

Int. 23 - Piano 4 L'abitazione si compone di ingresso, cucina, bagno, due camere e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 24, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - ½ nuda proprietà di Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33/A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** proprietà per ½ - ****Omissis**** usufrutto per ½ - ****Omissis**** nuda proprietà per ½	<b>Quota</b>	50%
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	509,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si conserva in mediocre stato conservativo. Sono presenti tracce di infiltrazioni (avvenute in passato apparentemente non attive al momento) in prossimità dell'ingresso - causate dal passaggio d'acqua sul camminamento posto superioremente.		
<b>Descrizione:</b>	Locale uso magazzino		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 2 - Nuda proprietà di Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si conserva in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di umidità e macchie.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 3 - piano T - Abitazione costituita da due stanze ed un servizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3**

---

<b>Bene N° 3 - Nuda proprietà di Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 4 - Piano T - Abitazione dotata di spazio distributivo, tre stanze, cucina e servizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Nuda proprietà di Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	81,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 5 - Piano T - Abitazione costituita da spazio di ingresso, distributivo, due camere, cucina, servizio e balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 5

Bene N° 5 - Nuda proprietà di Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 8, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	99,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo. Sono presenti tracce di infiltrazione su una parete di una stanza.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 8 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, tre camere, cucina, bagno e balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 6

Bene N° 6 - Nuda proprietà di Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 9, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in trascurato stato conservativo. All'interno della cucina sono presenti tracce di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 9 - Piano 1 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 7

Bene N° 7 - Nuda proprietà di Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 10, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	86,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 10 - Piano 1 Abitazione costituita da spazio d'ingresso, distribuzione, due camere, servizio, cucina e due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 8

Bene N° 8 - Nuda proprietà di Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato conservativo. Sono presenti tracce di muffa in un ambiente della casa.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 14 - Piano 2 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 9

Bene N° 9 - Nuda proprietà di Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	86,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 15 - Piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 10

<b>Bene N° 10 - Nuda proprietà di Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	105,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo. Una camera risulta appena trattata per problematiche di muffa e l'altra camera da letto presenta tracce di muffa.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 19 - Piano 3 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 11

<b>Bene N° 11 - Nuda proprietà di Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 20, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	87,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 20 - Piano 3 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 12

<b>Bene N° 12 - Nuda proprietà di Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 22, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	- ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 23, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	111,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, sono presenti tracce di muffa a soffitto all'interno di diversi ambienti dell'appartamento, esternamente travi e pilastri mostrano crepe e porzioni ammalorate.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 22 - Piano 4 - Abitazione costituita da ingresso, cucina, bagno, due camere e due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 13

<b>Bene N° 13 - Nuda proprietà di Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 23, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	– ****Omissis**** usufrutto per 1/1	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 24, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	111,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Int. 23 - Piano 4 - L'abitazione si compone di ingresso, cucina, bagno, due camere e terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		