TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Lotto Unico 6

Descrizione 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 9

Titolarità 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 9

Confini 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 10

Consistenza 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 11

Cronistoria Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 11

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 12

Stato conservativo 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 12

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 13

Parti Comuni.....13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 15

Stato di occupazione.....16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 16

Provenienze Ventennali.....16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 16

Formalità pregiudizievoli.....17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....17

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 17

Normativa urbanistica.....18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 18

Regolarità edilizia.....19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 20

Vincoli od oneri condominiali.....20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6.....20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 21

Stima / Formazione lotti.....23

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....29

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6 29

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato 29

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

INCARICO

In data 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

LOTTO UNICO

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Oggetto del pignoramento LOTTO UNICO sono la piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili:

BENE N.1 - Abitazione di tipo civile in Roma, Via Eusebio Chini n.49, appartamento posto al piano secondo della palazzina B distinto con il numero di interno 6, confinante con vano scala, appartamento interno 6 della scala A, appartamento int. 5 della scala B, salvo altri;
E' annessa una soffitta in Roma, Via Eusebio Chini n.49 sita al piano di copertura, distinta con il numero 6 (sei), confinante con soffitte numeri sette e cinque, corridoio, salvo altri;

BENE N.2 - box auto sito al piano scantinato, distinto con il numero romano XXIII, confinante con area di manovra, box XI, box XII, centrale termica, salvo altri.

Gli immobili ricadono in una palazzina residenziale realizzata nei primi anni sessanta in zona semicentrale Eur/Tor Marancia; ricompresa fra la Cristoforo Colombo/Piazza dei Navigatori e l'area del Parco Scott/Via Ardeatina/catacombe di San Callisto e del polmone verde del parco della Caffarella.
L'area urbana è classificata secondo la zonizzazione OMI in:
ROMA Fascia/zona:Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI(VIA C.T.ODESCALCHI)
Codice zona: C48 Microzona:0.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una tipologia edilizia prevalente residenziale di tipo intensivo o semintensivo con presenza di attività commerciali al piano terra e zone a verde urbano che si inseriscono nella viabilità. La dorsale urbana è costituita dalla Cristoforo Colombo ad alto scorrimento e i collegamenti pubblici di superficie; nelle vicinanze la linea B della metro B fermate Garbatella - Marconi - San Paolo.

Il BENE N.1 costituito dall'appartamento al piano secondo scala B/int.6, è composto da un doppio ingresso su pianerottolo, disimpegni e corridoio con armadio a muro, un vano doppio a salone, una cucina abitabile due camere, un vano uso studio, tre bagni, un balcone ed una terrazza. L'appartamento dispone di doppio ingresso su pianerottolo scala; uno che immette nella zona ingresso-soggiorno-cucina e l'altro opposto verso la zona notte delle camere.
E' annessa al piano copertura una soffitta distinta al n. 6.
Il tutto per una superficie commerciale convenzionale vendibile SCV rilevata pari a 173,89mq.

Il BENE N.2 è UN BOX AUTO sito al piano interrato del fabbricato 12,47mq di superficie commerciale.

Oggetto della presente descrizione è il compendio indicato al BENE N.1

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

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

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Oggetto del pignoramento LOTTO UNICO sono la piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili:

BENE N.1 - Abitazione di tipo civile in Roma, Via Eusebio Chini n.49, appartamento posto al piano secondo della palazzina B distinto con il numero di interno 6, confinante con vano scala, appartamento interno 6 della scala A, appartamento int. 5 della scala B, salvo altri;
E' annessa una soffitta in Roma, Via Eusebio Chini n.49 sita al piano di copertura, distinta con il numero 6 (sei), confinante con soffitte numeri sette e cinque, corridoio, salvo altri;

BENE N.2 - box auto sito al piano scantinato, distinto con il numero romano XXIII, confinante con area di manovra, box XI, box XII, centrale termica, salvo altri.

Gli immobili ricadono in una palazzina residenziale realizzata nei primi anni sessanta in zona semicentrale Eur/Tor Marancia; ricompresa fra la Cristoforo Colombo/Piazza dei Navigatori e l'area del Parco Scott/Via Ardeatina/catacombe di San Callisto e del polmone verde del parco della Caffarella.
L'area urbana è classificata secondo la zonizzazione OMI in:
ROMA Fascia/zona:Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)
Codice zona: C48 Microzona:0.

Il BENE N.2 in descrizione è UN BOX AUTO distinto al n.23 (XXIII), sito al piano interrato (S1) del fabbricato composto da un vano carrabile, di superficie commerciale SCV pari a 12,47mq.

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

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità per la piena proprietà in capo all'esecutata **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 30.09.1988 rep. 126228/racc. 11045 trascritto a Roma 1 il
10.10.1988 form. 83747/49894 dal Sig. .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità per la piena proprietà in capo all'esecutata **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 30.09.1988 rep. 126228/racc. 11045 trascritto a Roma 1 il
10.10.1988 form. 83747/49894 dal Sig. .

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

BENE N.1 - L'appartamento posto al piano secondo della palazzina B distinto con il numero di interno 6, confinante con vano scala, appartamento interno 6 della scala A, appartamento int. 5 della scala B, salvo altri;
Il locale Soffitta in Roma, sito al piano di copertura, distinto con il numero 6 (sei), confina con soffitte numeri sette e cinque, corridoio, salvo altri;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

BENE N.2 - Il box auto n. 23 confina con corsia di manovra comune, box auto n. 9, box n. 12, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	162,45 mq	1	162,45 mq	3,00 m	secondo
Terrazza	6,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	4,80 mq	5,35 mq	0,25	1,34 mq	0,00 m	
Soffitta	6,15 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	1,60 m	sesto
			Totale superficie convenzionale:	**173,89 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**173,89 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il BENE N.1 costituito dall'appartamento al piano secondo scala B/int.6, è composto da un doppio ingresso su pianerottolo, disimpegni e corridoio con armadio a muro, un vano doppio a salone, una cucina abitabile due camere, un vano uso studio, tre bagni, un balcone ed una terrazza. E' annessa al piano copertura una soffitta distinta al n. 6.
Il tutto per una superficie commerciale convenzionale vendibile SCV rilevata pari a 173,89mq.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

L'esame della conformazione planimetrica dell'appartamento con posizionamento dei bagni tutti ubicati nella attuale zona notte, evidenzia problematiche tecniche di ricerca di altre colonne di scarico in posizione opposta nell'immobile, tale che non suggerisce una comoda e conveniente divisibilità dello stesso immobile anche in ordine alle ingenti spese realizzative di una ipotetica divisione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	11,45 mq	12,47 mq	1	12,47 mq	4,90 m	interrato-S1
			Totale superficie convenzionale:	**12,47 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,47 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il BENE N.2 è un box auto di superficie lorda 12,47mq non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

				Cens.	a		nza	catastal e			
	828	182	51	3	A2	3	7,5 vani	203 mq	2014,18 €	2-6	

Corrispondenza catastale

Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato dell'appartamento e la planimetria catastale in atti. Tuttavia si sono rilevate alcune piccole variazioni interne di tramezzature nella zona cucina e nella zona opposta disimpegno bagno confinante con la scala B. Per tali piccole difformità si riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia e aggiornamento catastale con Docfa.
La soffitta ricompresa nel censimento catastale dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	828	182	23	3	C6	9	11mq	11mq mq	122,14 €	interrato S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato del box auto e la planimetria catastale in atti.
Tuttavia si è rilevata nei luoghi la presenza di un soppalco in tubi matallici e tavalato ligneo rimuovibile.
Nel merito si riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Il fabbricato in cui insistono i beni è stato edificato nei primi anni sessanta. L'esame a vista esterno e delle parti comuni interne (vano scala, locali interrati, ecc..) mostra un generale sufficiente stato di conservazione del fabbricato.
I piani soffitte di copertura e autorimessa all'interrato mostrano uno stato d'uso più vetusto necessitanti di

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

manutenzione ordinaria degli intonaci e pitturazioni alquanto vetuste.
L'appartamento internamente mostra segni di vetustà e mancanza di manutenzione ordinaria giudicandosi in sufficienti/mediocri condizioni.
La soffitta posta al piano copertura per la destinazione d'uso che svolge è in sufficienti condizioni attese le condizioni vetuste degli intonaci delle parti comuni.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione. Sono state deliberate dal condominio alcune opere di manutenzione straordinaria indicate alla voce delle parti comuni e oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione. Sono state deliberate dal condominio alcune opere di manutenzione straordinaria indicate alla voce delle parti comuni e oneri condominiali.

Il box auto presenta un sufficiente stato di conservazione per la destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Il compendio immobiliare è porzione del costituito condominio di Via Eusebio Chini 49 per atto di deposito del regolamento Notaio Dr. Novello Domenicantonio di Roma rep. 19777/racc. 11174 del 8-3-1963.
Dalla lettura delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio si evince una caratura di 31mm di Tab. A + 2mm di Tab. B (portiere), e per il Box n.23 2mm di Tab. A generale, salvo omissioni ed errori.
Si evidenzia che sono stati posti all'ordine del giorno e/o deliberati con assemblea del 28/10/2024, oltre alla ordinaria gestione dei costi condominiali, interventi straordinari ed opere indicate nel verbale:
9. Approvazione Rendiconto Lavori Caldaia e relativo riparto;
11. Valutazione Rischio contro le scariche elettriche;
12. Lavori straordinari piazzale antistante l'ingresso portone condominiale come da capitolato del Geom. già approvato con assemblea del 20.03.2024 - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
13. Nomina Direttore Lavori e Responsabile Sicurezza per Lavori straordinari piazzale - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
14. Tettoia ingresso portone: eliminazione infiltrazioni e ripristino funzionalità ed estetica - presentazione offerte d'intervento, discussione e decisioni in merito;
15. Chiusura Lavori controsoffittatura androne condominiale in prossimità della portineria con ripristino zone ammalorate - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
16. Cancello ingresso - presentazione offerte pittura e riparazione parti ammalorate, discussione e decisioni in merito;
17. Interventi di sistemazione illuminazione scale con possibile sostituzione lampade con impianto integrato con sensori di movimento/crepuscolare ai piani o comunque quanto possibile la razionalizzazione nell'uso dell'illuminazione e dei consumi - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
18. Servizio di Portineria - programmazione per successiva gestione del servizio di portierato periodo ponte tra attuale servizio e fine incarico - previsione termine rapporto lavorativo attuale "non oltre secondo semestre 2025" come da verbale del 20.03.2024 - discussione e decisioni in merito.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

l compendio immobiliare è porzione del costituito condominio di Via Eusebio Chini 49 per atto di deposito del regolamento Notaio Dr. Novello Domenicantonio di Roma rep. 19777/racc. 11174 del 8-3-1963.
Dalla lettura delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio si evince una caratura di 31mm di Tab. A + 2mm di Tab. B (portiere), e per il Box n.23 2mm di Tab. A generale, salvo omissioni ed errori.
Si evidenzia che sono stati posti all'ordine del giorno e/o deliberati con assemblea del 28/10/2024, oltre alla ordinaria gestione dei costi condominiali, interventi straordinari ed opere indicate nel verbale:
9. Approvazione Rendiconto Lavori Caldaia e relativo riparto;
11. Valutazione Rischio contro le scariche elettriche;
12. Lavori straordinari piazzale antistante l'ingresso portone condominiale come da capitolato del Geom. già approvato con assemblea del 20.03.2024 - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
13. Nomina Direttore Lavori e Responsabile Sicurezza per Lavori straordinari piazzale - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
14. Tettoia ingresso portone: eliminazione infiltrazioni e ripristino funzionalità ed estetica - presentazione offerte d'intervento, discussione e decisioni in merito;
15. Chiusura Lavori controsoffittatura androne condominiale in prossimità della portineria con ripristino zone ammalorate - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
16. Cancello ingresso - presentazione offerte pittura e riparazione parti ammalorate, discussione e decisioni in merito;
17. Interventi di sistemazione illuminazione scale con possibile sostituzione lampade con impianto integrato con sensori di movimento/crepuscolare ai piani o comunque quanto possibile la razionalizzazione nell'uso dell'illuminazione e dei consumi - presentazione offerte, discussione e decisioni in merito;
18. Servizio di Portineria - programmazione per successiva gestione del servizio di portierato periodo ponte tra attuale servizio e fine incarico - previsione termine rapporto lavorativo attuale "non oltre secondo semestre 2025" come da verbale del 20.03.2024 - discussione e decisioni in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

L'appartamento è porzione di un fabbricato di cinque piani F.T. oltre un piano sesto di copertura a servizi (soffitte, ecc..) e negozi al piano terra e piano interrato adibito a cantine/autorimessa, edificato nei primi anni Sessanta.
Il complesso edilizio ha una struttura in scheletro di c.a. con pilastri-travi e solai in laterocemento. Paramenti esterni in tompagni a cassetta con finitura esterna in cortina laterizia facciavista, e fasce marcapiani orizzontali ad intonaco con parapetti dei balconi in vetro retinato opaco altri in inferriate e muratura.
La palazzina è dotata di due scale A e B con ascensore.
La palazzina al civico 49 in oggetto dispone di una guardiala con servizio di portineria posta all'androne d'ingresso dei civici.
L'androne è decorosamente rifinito con pavimenti in marmi grigi venati lucidati e dogati in legno alle pareti in stile dell'epoca costruttiva.
Complessivamente, per quanto si è potuto valutare da un esame a vista, salvo gli intonaci dei marcapiani da riprendere nelle tinteggiature e con ogni più ampia limitazione, il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione. Sono state deliberate dal condominio alcune opere di manutenzione straordinaria indicate alla voce delle parti comuni e oneri condominiali.

MATERIALI E FINITURE APPARTAMENTO INT. 6 2° PIANO

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Complessivamente le finiture in opera risalgono ad epoca remota e sono piuttosto vetuste.

L'appartamento dispone di doppio ingresso su pianerottolo scala; uno che immette nella zona ingresso-soggiorno-cucina e l'altro opposto verso la zona notte delle camere.

Pavimenti: ingresso- soggiorno e camere in doghe di legno/parquet tipo Doussiè o similari con zoccolino in legno coordinato; cucina e bagni in piastrelle ceramiche di tipo economico ed analoghi rivestimenti ceramici alle pareti fino ad altezza mediana con residua porzione a tinte chiare con i soffitti.
Sanitari nei bagni di tipo ordinario in vitreus china bianca.
Porte interne di tipo economico in legno verniciato bianco con mostre in finitura a legno mordenzato scuro.
Nel corridoio verso le camere è presente una zona armadiatura a muro e sportelleria in legno bianco.
Gli infissi esterni delle camere sono principalmente in legno Douglas con vetro semplice e rullo avvolgibile in doghe di legno; altri piccoli infissi interni verso la chiostrina in legno verniciato bianco.
I balconi e terrazza hanno il pavimento in tesserine di gres rosso con tozzetti bianchi a decoro e parapetti parte in muratura intonacata e parte in inferriate
L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in lamiera stampata o in moduli di alluminio a seconda degli ambienti con riscaldamento centralizzato.
L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di epoca piuttosto remota.

La soffitta posta al piano di copertura dei servizi presenta materiali semplici (porta metallica intonaci e cemento) vetusti in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

L'appartamento è porzione di un fabbricato di cinque piani F.T. oltre un piano sesto di copertura a servizi (soffitte, ecc..) e negozi al piano terra e piano interrato adibito a cantine/autorimessa, edificato nei primi anni Sessanta.
Il complesso edilizio ha una struttura in scheletro di c.a. con pilastri-travi e solai in laterocemento. Paramenti esterni in tompagni a cassetta con finitura esterna in cortina laterizia facciavista, e fasce marcapiani orizzontali ad intonaco con parapetti dei balconi in vetro retinato opaco altri in inferriate e muratura.
La palazzina è dotata di due scale A e B con ascensore.
La palazzina al civico 49 in oggetto dispone di una guardiala con servizio di portineria posta all'androne d'ingresso dei civici.
L'androne è decorosamente rifinito con pavimenti in marmi grigi venati lucidati e dogati in legno alle pareti in stile dell'epoca costruttiva.
Complessivamente, per quanto si è potuto valutare da un esame a vista, salvo gli intonaci dei marcapiani da riprendere nelle tinteggiature e con ogni più ampia limitazione, il fabbricato si presenta in un discreto stato di manutenzione. Sono state deliberate dal condominio alcune opere di manutenzione straordinaria indicate alla voce delel parti comuni e oneri condominiali.

MATERIALI E FINITURE DEL BOX AUTO N. 23 - PIANO S1
Complessivamente le finiture in opera risalgono ad epoca remota e sono piuttosto vetuste.
Pavimento in spianata di resina cementizia; pareti a calce bianca e soffitto intonacato: porta carrabile matallica basculante su corsia di manovra: impianto di illuminazione. All'interno è presente un soppalco smontabile in tubi innocenti e tavolato di legno.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

il compendio è occupato dal figlio della debitrice esecutata e da terzo soggetto ospitato senza titolo locativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

il compendio è in uso dal figlio della debitrice esecutata e da terzo soggetto ospitato senza titolo locativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità per la piena proprietà in capo all'esecutata **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 30.09.1988 rep. 126228/racc. 11045 trascritto a Roma 1 il
10.10.1988 form. 83747/49894 dal Sig. .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità per la piena proprietà in capo all'esecutata **** Omissis **** in forza di atto di compravendita Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 30.09.1988 rep. 126228/racc. 11045 trascritto a Roma 1 il
10.10.1988 form. 83747/49894 dal Sig. .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 18/11/2013
  Reg. gen. 111997 - Reg. part. 15537
  Importo: € 104.932,62

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a Roma 1 il 01/07/2011
  Reg. gen. 77789 - Reg. part. 47820
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 05/03/2024
  Reg. gen. 26163 - Reg. part. 19766
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 18/11/2013
  Reg. gen. 111997 - Reg. part. 15537
  Importo: € 104.932,62

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a Roma 1 il 01/07/2011
  Reg. gen. 77789 - Reg. part. 47820
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 05/03/2024
  Reg. gen. 26163 - Reg. part. 19766
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.18 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' -T1".

Il bene ricade all'interno del PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" - Beni paesaggistici di cui all'articolo 134/136 del Codice D.lvo 42/04 con dichiarazione di notevole interesse pubblico.

P.T.P.R.:
Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - Vincolo di tutela - Beni di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art 136, lett. c-d, D.lvo 42/04 (cd058). Area è soggetta a tutela paesaggistica specifica all'interno del PTPR, comportando restrizioni sulle trasformazioni del territorio per preservarne il valore panoramico e storico.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.18 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

A MEDIA DENSITA' -T1".

Il bene ricade all'interno del PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" - Beni paesaggistici di cui all'articolo 134/136 del Codice D.lvo 42/04 con dichiarazione di notevole interesse pubblico.

P.T.P.R.:
Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - Vincolo di tutela - Beni di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art 136, lett. c-d, D.lvo 42/04 (cd058). Area è soggetta a tutela paesaggistica specifica all'interno del PTPR, comportando restrizioni sulle trasformazioni del territorio per preservarne il valore panoramico e storico.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

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

Il compendio immobiliare è porzione di un fabbricato per civili abitazioni edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in base al progetto edilizio presentato al Comune di Roma prot. n. 7174/1961 a nome della Società e rilasciato certificato di Abitabilità n. rilasciato in data 02/03/1963 di cui alla domanda n.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato n. 7174/1961 di cui alla rilasciata abitabilità n. 295 del 2/03/1963.
Si analizza che il progetto del 1961 (anteriore di due anni della costruzione realizzata) presenta una piano interrato ad uso magazzino senza partizioni e tramezzature interne evidentemente realizzate in corso d'opera.
Lo stato della costruzione finita è legittimato dal rilasciato cerrtificato di Abitabilità nel quale si assentisce parte del detto piano cantinato all'uso di autorimesse private (n. 24 indicate nell'abitabilità) come è il box auto descritto al bene n. 2.
Altresì il piano di copertura a servizi è in parte destinato a n. 27 rispostigli (soffitte) di cui quella pertinenziale all'abitazione in oggetto.
Nel merito dell'appartamento, si evince una complessiva corrispondenza della conformazione e consistenza del bene attuale rispetto al progetto del 1961, ad eccezione di alcune tramezzature interne e posizionamento dei tramezzi di confine con gli appartamenti confinanti. Si deve evidenziare che la pianta d'impianto catastale dell'appartamento registrata il data 06/05/1963 è coeva al rilasciato certificato di abitabilità del 02/03/1963 ed anzi, la redazione della stessa planimetria a firma del tecnico dopositario Geom. è datata 20/01/1963 cioè in data anteriore al rilascio dell'abitabilità del 2 marzo 1963.
Dunque alla visita ispettiva per l'abitabilità, l'appartamento risultava già nell'attuale conformazione per cui se ne attesta la conformità alla pianta catastale del 06/05/1963 tutt'oggi in banca dati catastale.
Per le rilevate piccole variazioni distributive interne del piccolo disimpegno tra l'ingresso-cucina e quello della zona notte tra bagno e camera adiacente, si valuta la presentazione di una CILA a sanatoria e relativo aggiornamento planimetrico catastale con procedura DOCFA il cui costo si valuta complessivo delle sanzioni e

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

spese tecniche nell'importo lordo di euro 3.500,00 che viene posto in detrazione al valore di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

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

Il compendio immobiliare è porzione di un fabbricato per civili abitazioni edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in base al progetto edilizio presentato al Comune di Roma prot. n. 7174/1961 a nome della Società e rilasciato certificato di Abitabilità n. 295 rilasciato in data 02/03/1963 di cui alla domanda n. 65628/1962.

Il box auto risulta conforme alla rilasciato certificato di Abitabilità n. 295 del 02/03/1963 di cui alla domanda n. 65628/1962 a nome della Società e alla planimetria d'impianto catastale del 06/05/1963 coeva al certificato di abitabilità e tutt'oggi in banca dati catastale.
E' presente all'interno del box un soppalco smontabile in tubi e giunti e tavolato di legno per il quale si valutano i costi di smontaggio e sgombero in euro 600,00 posti in detrazione al valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16.047,68

Il bene ricade all'interno del PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" - Beni paesaggistici di cui all'articolo 134/136 del Codice D.lvo 42/04 con dichiarazione di notevole interesse pubblico.
P.T.P.R.:
Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - Vincolo di tutela - Beni di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art 136, lett. c-d, D.lvo 42/04 (cd058). Area è soggetta a tutela paesaggistica specifica all'interno del PTPR, comportando restrizioni sulle trasformazioni del territorio per preservarne il valore panoramico e storico.
Nel merito degli oneri condominiali sul compendio appartamento B6+ box auto n. 23:
Si evidenzia che il condominio è intervenuto nella procedura per un debito complessivo di oneri condominiali scaduti alla presentazione del Ric. Dec. € 15.194,18 oltre gli interesse e spese legali maturate e maturande.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Il condominio di Via Eusebio Chini 49 si è costituito quale creditore intervenuto nella procedura esecutiva di cui al decreto ingiuntivo n. 14314/2025 del 13.10.2025 RGN 38198/2025 ha emesso ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva nei confronti della esecutata **** Omissis ****.
Il condominio è intervenuto nella procedura per un debito complessivo di oneri condominiali scaduti alla presentazione del Ric. Dec. € 15.194,18 oltre gli interesse e spese legali maturate e maturande.
Allo stato attuale (febbraio 2026) il rendiconto amministrativo presenta i seguenti importi:
Esercizio ordinario 2025 = - euro 6.590,64;
Esercizio ordinario 2026 = - euro 1.758,20;
Lavori straordinari piazzale = - euro 2.248,51;
Riscaldamento es. 2025 = - euro 7.208,53;
Riscaldamento es. 2026 = - euro 682,05;
Totale complessivo debito = - euro 18.487,73 di cui scaduto = - euro 16.947,68

Gli oneri condominiali eventualmente insoluti resteranno a carico della parte acquirente nella misura di cui ai conteggi attualizzati al momento di trasferimento del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16.047,68

Il bene ricade all'interno del PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" - Beni paesaggistici di cui all'articolo 134/136 del Codice D.lvo 42/04 con dichiarazione di notevole interesse pubblico.
P.T.P.R.:
Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - Vincolo di tutela - Beni di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art 136, lett. c-d, D.lvo 42/04 (cd058). Area è soggetta a tutela paesaggistica specifica all'interno del PTPR, comportando restrizioni sulle trasformazioni del territorio per preservarne il valore panoramico e storico.

Nel merito degli oneri condominiali sul compendio appartamento B6+ box auto n. 23:
Si evidenzia che il condominio è intervenuto nella procedura per un debito complessivo di oneri condominiali scaduti alla presentazione del Ric. Dec. € 15.194,18 oltre gli interesse e spese legali maturate e maturande.
Il condominio di Via Eusebio Chini 49 si è costituito quale creditore intervenuto nella procedura esecutiva di cui al decreto ingiuntivo n. 14314/2025 del 13.10.2025 RGN 38198/2025 ha emesso ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva nei confronti della esecutata **** Omissis ****.
Il condominio è intervenuto nella procedura per un debito complessivo di oneri condominiali scaduti alla presentazione del Ric. Dec. € 15.194,18 oltre gli interesse e spese legali maturate e maturande.
Allo stato attuale (febbraio 2026) il rendiconto amministrativo presenta i seguenti importi:
Esercizio ordinario 2025 = - euro 6.590,64;

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Esercizio ordinario 2026 = - euro 1.758,20;
Lavori straordinari piazzale = - euro 2.248,51;
Riscaldamento es. 2025 = - euro 7.208,53;
Riscaldamento es. 2026 = - euro 682,05;
Totale complessivo debito = - euro 18.487,73 di cui scaduto = - euro 16.947,68

Gli oneri condominiali eventualmente insoluti resteranno a carico della parte acquirente nella misura di cui ai conteggi attualizzati al momento di trasferimento del bene.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6
  Oggetto del pignoramento LOTTO UNICO sono la piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili: BENE N.1 - Abitazione di tipo civile in Roma, Via Eusebio Chini n.49, appartamento posto al piano secondo della palazzina B distinto con il numero di interno 6, confinante con vano scala, appartamento interno 6 della scala A, appartamento int. 5 della scala B, salvo altri; E' annessa una soffitta in Roma, Via Eusebio Chini n.49 sita al piano di copertura, distinta con il numero 6 (sei), confinante con soffitte numeri sette e cinque, corridoio, salvo altri; BENE N.2 - box auto sito al piano scantinato, distinto con il numero romano XXIII, confinante con area di manovra, box XI, box XII, centrale termica, salvo altri. Gli immobili ricadono in una palazzina residenziale realizzata nei primi anni sessanta in zona semicentrale Eur/Tor Marancia; ricompresa fra la Cristoforo Colombo/Piazza dei Navigatori e l'area del Parco Scott/Via Ardeatina/catacombe di San Callisto e del polmone verde del parco della Caffarella. L'area urbana è classificata secondo la zonizzazione OMI in: ROMA Fascia/zona:Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI(VIA C.T.ODESCALCHI) Codice zona: C48 Microzona:0. Il tessuto urbano è caratterizzato da una tipologia edilizia prevalente residenziale di tipo intensivo o semintensivo con presenza di attività commerciali al piano terra e zone a verde urbano che si inseriscono nella viabilità. La dorsale urbana è costituita dalla Cristoforo Colombo ad alto scorrimento e i collegamenti pubblici di superficie; nelle vicinanze la linea B della metro B fermate Garbatella - Marconi - San Paolo. Il BENE N.1 costituito dall'appartamento al piano secondo scala B/int.6, è composto da un doppio ingresso su pianerottolo, disimpegni e corridoio con armadio a muro, un vano doppio a salone, una cucina abitabile due camere, un vano uso studio, tre bagni, un balcone ed una terrazza. L'appartamento dispone di doppio ingresso su pianerottolo scala; uno che immette nella zona ingresso-soggiorno-cucina e l'altro opposto verso la zona notte delle camere. E' annessa al piano copertura una soffitta distinta al n. 6. Il tutto per una superficie commerciale convenzionale vendibile SCV rilevata pari a 173,89mq. Il BENE N.2 è UN BOX AUTO sito al piano interrato del fabbricato 12,47mq di superficie commerciale. Oggetto della presente descrizione è il compendio indicato al BENE N.1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 828, Part. 182, Sub. 51, Zc. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 503.000,00
  Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
  Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
  Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
  Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
  Vimm = Sc x Vmq
  dove:
  Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
  Sc = sup. commerciale;
  Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

  Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm,

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,...kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2025
(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona: Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI) Codice zona: C48
Microzona: 0

Nonchè i Valori dichiarati dai listini ufficiali Borsino immobiliare di Roma e le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 3.500,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE N. 1 IN STIMA (APPARTAMENTO+SOFFITTA):

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (2° piano con ascensore affacci su ampia corte interna = 0% (1,00);
K2 = estensione dell'immobile = -7,5% (0,925) taglio grande.
K3 = stato di manutenzione, l'immobile si trova in mediocri condizioni interne con materiali remoti = -10% (0,90);
K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene risulta libero da locazioni opponibili.
K5 = regolarità urbanistica. L'immobile è regolare ai titoli edilizi citati. Si è valutato il costo di una CILA a sanatoria e aggiornamento catastale per euro 3.500,00 da porre in detrazione.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (PIENA PROPRIETA') IN REGIME DI LIBERO MERCATO:
Va = 173,89 x euro 3.500/mq x (k1)1,00 x (k2)0,925 x (k3)0,90 x (k4)1,00 - (k5)= euro 3,500,00 = euro 559.468,87.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 503.000,00 (euro cinquecentotremila/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato
Oggetto del pignoramento LOTTO UNICO sono la piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili: BENE N.1 - Abitazione di tipo civile in Roma, Via Eusebio Chini n.49, appartamento posto al piano secondo della palazzina B distinto con il numero di interno 6, confinante con vano scala, appartamento interno 6 della scala A, appartamento int. 5 della scala B, salvo altri; E' annessa una soffitta in Roma, Via Eusebio Chini n.49 sita al piano di copertura, distinta con il numero 6 (sei), confinante con soffitte numeri sette e cinque, corridoio, salvo altri; BENE N.2 - box auto sito al piano scantinato, distinto con il numero

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

romano XXIII, confinante con area di manovra, box XI, box XII, centrale termica, salvo altri. Gli immobili ricadono in una palazzina residenziale realizzata nei primi anni sessanta in zona semicentrale Eur/Tor Marancia; ricompresa fra la Cristoforo Colombo/Piazza dei Navigatori e l'area del Parco Scott/Via Ardeatina/catacombe di San Callisto e del polmone verde del parco della Caffarella. L'area urbana è classificata secondo la zonizzazione OMI in: ROMA Fascia/zona:Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI) Codice zona: C48 Microzona:0. Il BENE N.2 in descrizione è UN BOX AUTO distinto al n.23 (XXIII), sito al piano interrato (S1) del fabbricato composto da un vano carrabile, di superficie commerciale SCV pari a 12,47mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 828, Part. 182, Sub. 23, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
Vimm = Sc x Vmq
dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore Va = (k1,…….kn) x Vimm, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e k1,…kn = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2025
(Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona: Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI) Codice zona: C48
Microzona: 0

Nonchè i Valori dichiarati dai listini ufficiali Borsino immobiliare di Roma e le agenzie immobiliari più accreditate.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE DI BOX AUTO IN AUTORIMESSE CHIUSE PARI AD EURO 2.100,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE N. 2 IN STIMA (BOX AUTO):

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a 12,47mq

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..)

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:
K1 = livello di piano/(piano interrato in aturimessa - ordinario = 0% (1,00);
K2 = estensione dell'immobile = 0% (1,00) taglio ordinario.
K3 = stato di manutenzione, il box si trova in mediocri condizioni interne con materiali remoti = -5% (0,95);
K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene risulta libero da locazioni opponibili.
K5 = regolarità urbanistica. L'immobile è regolare ai titoli edilizi citati. Si valutano i costi di euro 600,00 in detrazione per lo smontaggio del soppalco in tubi e giunti e tavolato di legno.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BOX AUTO (PIENA PROPRIETA') IN REGIME DI LIBERO MERCATO:
Va = 12,47mq x euro 2.100/mq x (k1)1,00 x (k2)1,00 x (k3)0,95 x (k4)1,00 - (k5)euro 600,00 = euro 24.277,65.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizione del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alee non valutabili per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 22.000,00 (euro ventiduemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - e soffitta in VIA EUSEBIO CHINI 49, scala B, interno 6, piano 2-6	173,89 mq	0,00 €/mq	€ 503.000,00	100,00%	€ 503.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, interno 23, piano S1 - interrato	12,47 mq	0,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 525.000,00

Valore di stima: € 525.000,00

Valore finale di stima: **€ 525.000,00**

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito dai beni:

BENE N.1 - Abitazione di tipo civile in Roma, Via Eusebio Chini n.49, appartamento posto al piano secondo della palazzina B distinto con il numero di interno 6. E' annessa una soffitta in Roma, sita al piano di copertura,

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

distinta con il numero 6 (sei).

BENE N.2 - box auto sito al piano scantinato, distinto con il numero 23.

Gli immobili ricadono in una palazzina residenziale realizzata nei primi anni sessanta in zona semicentrale Eur/Tor Marancia; ricompresa fra la Cristoforo Colombo/Piazza dei Navigatori e l'area del Parco Scott/Via Ardeatina/catacombe di San Callisto e del polmone verde del parco della Caffarella.
L'area urbana è classificata secondo la zonizzazione OMI in:
ROMA Fascia/zona:Semicentrale/TOR MARANCIA NAVIGATORI(VIA C.T.ODESCALCHI)
Codice zona: C48 Microzona:0.

Il BENE N.1 costituito dall'appartamento al piano secondo scala B/int.6, è composto da un doppio ingresso su pianerottolo, disimpegni e corridoio con armadio a muro, un vano doppio a salone, una cucina abitabile due camere, un vano uso studio, tre bagni, un balcone ed una terrazza. L'appartamento dispone di doppio ingresso su pianerottolo scala; uno che immette nella zona ingresso-soggiorno-cucina e l'altro opposto verso la zona notte delle camere.
E' annessa al piano copertura una soffitta distinta al n. 6.
Il tutto per una superficie commerciale convenzionale vendibile SCV rilevata pari a 173,89mq.

Il BENE N.2 è UN BOX AUTO sito al piano interrato del fabbricato 12,47mq di superficie commerciale.

CONFINI:
L'appartamento confina con vano scala, appartamento interno 6 della scala A, appartamento int. 5 della scala B, salvo altri;
La soffitta al piano copertura confina con soffitte numeri sette e cinque, corridoio, salvo altri;
Il box auto n. 23 (XXIII) confina con area di manovra, box XI, box XII, centrale termica, salvo altri.

DATI CATASTALI:
BENI N.1 - L'appartamento e soffitta sono distinti al NCF di Roma al fg.828-p.182-sub.51- cat. A/2 - classe 3 - consistenza 7,5 vani - sup. catastale 203mq - rendita euro 2.014,18. VIA EUSEBIO CHINI n. 49 Interno 6 Piano 2 - 6

BENE N.2 - Il box è distinto al NCF di Roma al fg.828-p.182-sub.23- cat. C/6 - classe 9 - consistenza 11mq - sup. catastale 11mq - rendita euro 122,14. VIA EUSEBIO CHINI n. 27 piano S1.

STATO CONSERVATIVO:
BENE N.1 - L'appartamento internamente mostra segni di vetustà giudicandosi in sufficienti/mediocri condizioni. La soffitta posta al piano copertura per la destinazione d'uso che svolge è in sufficienti condizioni attese le condizioni vetuste degli intonaci delle parti comuni.
BENE N.2 - Il box auto presenta un sufficiente stato di conservazione per la destinazione d'uso.

STATO OCCUPAZIONE:
il compendio è occupato dal figlio della debitrice esecutata e da terzo soggetto ospitato senza titolo locativo.

REGOLARITA' EDILIZIA:
BENE N.1 - Il compendio immobiliare è porzione di un fabbricato per civili abitazioni edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in base al progetto edilizio presentato al Comune di Roma prot. n. 7174/1961 a nome della e rilasciato certificato di Abitabilità n. 295 rilasciato in data
02/03/1963 di cui alla domanda n. 65628/1962.
Nel merito dell'appartamento, si evince una complessiva corrispondenza della conformazione e consistenza del bene attuale rispetto al progetto del 1961, ad eccezione di alcune tramezzature interne per le quali si valuta la

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

regolarizzazione con presentazione di una CILA a sanatoria e relativo aggiornamento planimetrico catastale con procedura DOCFA il cui costo è stato posto in detrazione al valore di stima.

BENE N.2
Il box auto risulta conforme alla rilasciato certificato di Abitabilità n. 295 del 02/03/1963 di cui alla domanda n. 65628/1962 a nome della Società e alla planimetria d'impianto catastale del 06/05/1963 coeva al certificato di abitabilità e tutt'oggi in banca dati catastale.
E' presente all'interno del box un soppalco smontabile in tubi e giunti e tavolato di legno per il quale si è valutato un costo di smontaggio e sgombero già posto in detrazione al valore di stima.

Il compendio ricade all'interno del PTP 15/12 "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti" - Beni paesaggistici di cui all'articolo 134/136 del Codice D.lvo 42/04 con dichiarazione di notevole interesse pubblico. E risulta ricadente in area interessata dal vincolo di tutela paesaggistica - Beni di vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art 136, lett. c-d, D.lvo 42/04 (cd058).

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 06/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale attuale
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica attuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - copia atto di provenienza + nota di trascrizione
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione condominiale
- ✓ N° 6 Altri allegati - riferimenti economici del marcato immobiliare
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale di accesso del Custode

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E SOFFITTA IN VIA EUSEBIO CHINI 49, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2-6

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 18/11/2013
  Reg. gen. 111997 - Reg. part. 15537
  Importo: € 104.932,62

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a Roma 1 il 01/07/2011
  Reg. gen. 77789 - Reg. part. 47820
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 05/03/2024
  Reg. gen. 26163 - Reg. part. 19766
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI 27, INTERNO 23, PIANO S1 - INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 18/11/2013
  Reg. gen. 111997 - Reg. part. 15537
  Importo: € 104.932,62

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a Roma 1 il 01/07/2011
  Reg. gen. 77789 - Reg. part. 47820
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 1 il 05/03/2024
  Reg. gen. 26163 - Reg. part. 19766

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227