

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 350/2022 del R.G.E.

**PURPLE SPV S.R.L.**

contro



\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Documenti e richieste.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarietà .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2022 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17



## 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** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto di perizia sorgono nel quadrante sud della città, all'interno del Municipio VIII, nel quartiere L'Annunziatella. Le infrastrutture principali che inquadrano via della Fotografia, sulla quale al civico 2 sorge l'edificio di cui sono parte i beni, sono via Ardeatina ad est e via di Grotta Perfetta ad ovest. L'area è a carattere residenziale, dotata di servizi e di spazi verdi quali il Parco della Fotografia, la Tenuta della Farnesiana, la Tenuta di Tormarancia, il Parco di Forte Ardeatino ecc. A livello di mobilità pubblica l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linea 766, 764) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 100m, la fermata della metropolitana più vicina si trova a 4,00 km circa ed è Laurentina, capolinea della linea B. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sant'Eugenio a circa 4,6 km ed il centro commerciale più vicino sono i Granai a circa 1,4 km. L'area è caratterizzata dalla vicinanza a diverse emergenze architettoniche quali le Catacombe di San Sebastiano, la Villa di Massenzio, il Mausoleo di Cecilia Metella, Villa Trebazia, la via Appia Antica.

I beni oggetto di perizia sono: **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T e **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

L'abitazione posta a piano T, si compone di una zona giorno con camino, cucina, spazio distributivo, servizio e camera matrimoniale, per mezzo di due scale esterne è possibile raggiungere il giardino che si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'edificio, analogamente ad un balcone che affaccia su di esso. Internamente è presente una scala di collegamento interna col piano S1 che conduce all'originario spazio adibito a cantina accessibile anche dal piano S1 per mezzo delle aree di pertinenza condominiale. Sono stati successivamente fusi nel piano S1 altre due cantine. Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità planimetriche e di destinazione d'uso successivamente descritte.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## DOCUMENTI E RICHIESTE

---

- In data 09/06/2023 è stata effettuata domanda di Accesso agli Atti presso il Municipio VIII.
  - In data 20/06/2023 è stata inviata la risposta con esito negativo (allegato 7).
- In data 22/06/2023 è stata presentata richiesta per il fascicolo progettuale sul portale Sipre del Comune di Roma (prot. richiesta 110703)
  - In data 20/07/2023 è stata inviata la documentazione riportata nell'allegato 11.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

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

### TITOLARITÀ

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Il bene confina con via della Fotografia, androne condominiale, sub. 54 e particella 444.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Il bene confina con il sub. 169, terrapieno e l'androne della scala condominiale.

## CONSISTENZA

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,70 m	T
Giardino	462,00 mq					
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,00 mq</b>		

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	112,00 mq	112,00 mq	0,50	56,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/2019 al 19/02/2020	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 567, Sub. 509, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 1.324,71 Piano T
Dal 19/02/2020 al 01/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 567, Sub. 509, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 1.324,71 Piano T



**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2019 al 19/02/2020	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 567, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 100 Superficie catastale 112 mq Rendita € 614,58 Piano S1
Dal 19/02/2020 al 01/02/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 567, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 100 Superficie catastale 112 mq Rendita € 614,58 Piano S1

## DATI CATASTALI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	876	567	57 509	5	A2	5	4,5	92 mq	1324,71 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare:

- il giardino esterno non si sviluppa su due livelli, ma ha un'unica quota;
- le scale che conducono dal giardino al piano T hanno superato un dislivello maggiore rispetto a quello rappresentato, la direzione della scala localizzata in posizione opposta alla zona giorno, è posta in adiacenza al muro di confine;
- l'altezza interna non è di 3,00 m come indicato in planimetria ma di 2,70m;
- la scala interna non permette di accedere al piano S1.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	876	567	510	5	C2	6	100	112 mq	614,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare:

- nella porzione di accesso parte della superficie condominiale è stata separata e resa di esclusivo uso per mezzo di un'inferrata metallica;
- delle tre porte di accesso ai locali cantina, due sono state chiuse;
- internamente la destinazione d'uso dell'ambiente non è di cantina ma di abitazione, sono presenti una zona giorno, un ripostiglio, uno spazio di distribuzione, una camera singola con servizio ed una camera matrimoniale con servizio;
- è stata realizzata un'apertura nella porzione inferiore della scala ad uso ripostiglio;
- è stata realizzata una chiusura che impedisce la percorrenza in entrambe le direzioni della scala interna di collegamento fra piano S1 e T andando in questo modo a renderli indipendenti;
- è stata realizzata una scala che conduce dal piano S1 alla quota giardino (raggiungibile anche dal piano T) e contestualmente sono stati chiusi dei vani non ispezionabili (allegato 6).

### **PRECISAZIONI**

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Risulta necessario specificare che, a causa dell'insorgenza di problematiche di natura strutturale, sono state richieste presso il genio civile (prot. n. QI/2022/0069847 del 14/04/2022) l'accesso agli atti presso gli archivi del dip. IX del Comune di Roma per il reperimento degli elaborati strutturali necessari per la redazione del capitolato funzionale poi all'assegnazione dei lavori di ripristino per le porzioni di fabbricato soggette a degrado e fessurazione (sono compresi i civici dal 2 al 30 di via della Fotografia ed i blocchi E,F, G, H, I ed L).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Il bene si presenta in buono stato conservativo, sono presenti delle macchie da condensa/infiltrazione nello spazio distributivo e nella camera singola.

### **PARTI COMUNI**

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T





Le parti comuni sono costituite dall'androne d'ingresso condominiale e le porzioni condominiali di accesso da cancello pedonale.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Le parti comuni sono costituite dagli spazi condominiali di accesso, di cui parte è stata resa esclusiva ed abbinata alla proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 3 livelli fuori terra, costituito da struttura portante in c.a. e solai in latero cemento. La copertura è a falde con tegole, la porzione d'ingresso è individuata da un corpo scala esternamente evidenziato e contestualmente illuminato per mezzo di mattoni in vetro cemento; l'ingresso all'abitazione collocata a piano T è costituito da un portoncino blindato con imbotte in peperino. Internamente i pavimenti sono prevalentemente in gres effetto legno, mentre sono in ceramica bianca nella cucina anche per parte dello sviluppo verticale delle pareti, effetto travertino nel bagno, anche in questo caso analogamente per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono principalmente rifinite con pittura di colore bianco ad eccezione dell'area del camino caratterizzata da pittura rossa. Gli infissi sono in douglas, le porte interne in legno, sono presenti inferriate metalliche di colore bianco e tapparelle in pvc. Sono presenti termosifoni e sistema di condizionamento con fancoil. Risulta presente un'unica caldaia per il piano T e piano S1.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 3 livelli fuori terra, costituito da struttura portante in c.a. e solai in latero cemento. La copertura è a falde con tegole, la porzione d'ingresso è individuata da un corpo scala esternamente evidenziato e contestualmente illuminato per mezzo di mattoni in vetro cemento; l'ingresso al locale catastalmente "cantina" ma di fatto abitazione può avvenire sia tramite la scala condominiale sia tramite il giardino accessibile dall'abitazione a piano T tramite scale esterne. Dall'ingresso condominiale si deve superare una grata/inferriata metallica posizionata in un'area condominiale. Si accede superato un portoncino, l'ambiente si compone di una zona giorno con cucina, spazio distributivo, sottoscala, ripostiglio, camera singola con servizio cieco, camera matrimoniale con servizio. Lungo la parete su cui si attestano le camere è presente un'intercapedine. I pavimenti sono in gres effetto cotto in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi in cui sono presenti delle piastrelle di colore chiaro anche per parte dello sviluppo verticale delle pareti. Queste ultime sono prevalentemente rifinite con pittura bianca ad eccezione delle pareti della zona giorno in parte di colore arancione. Gli infissi sono in douglas, dotati di inferriate metalliche, le porte sono in legno. La scala di collegamento interna col piano T è chiusa; risulta realizzata altresì una scala che conduce al giardino. Sono presenti termosifoni e sistema di condizionamento. Risulta presente un'unica caldaia per il piano T e piano S1.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

I beni risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2019	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anedda Emma	01/10/2004	22641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2019	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anedda Emma	01/10/2004	22641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

1. ISCRIZIONE del 09/07/2019 - Registro Particolare 15330 Registro Generale 82780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 34262 del 26/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 32507 Registro Generale 46174 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8162 del 14/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

I beni fanno parte del Sistema insediativo – Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44 – 45 – 48.

L'edificio rientra nelle aree vincolate (esplicitate nell'allegato 4): zona fiancheggiante la via ardeatina / vincoli statali ex artt. 136 e 157. Rientra inoltre nell'ambito PTP 15/12 Piano Territoriale Paesistico di Roma - Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

I beni fanno parte della Lottizzazione “Tor Carbone” e il lotto su cui insistono i beni è parte di un comprensorio con destinazione edificatoria E1 (area di espansione) nell’ambito del PRG del Comune di Roma; sono identificabili al comparto Z2 – Edificio S3. Per l’edificazione dell’area è stata stipulata tra il Consorzio di Tor Carbone (costituito tra tutti i comproprietari delle aree dell’intero comprensorio) ed il Comune di Roma una Convenzione Urbanistica con atto del Notaio in Roma Mario Soldani in data 17/01/1994 – repertorio n. 27981 e registrato a Roma il 04/02/1994 al n. 6120 serie 1/B trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/02/1994 al n. 6029 di formalità.

In forza della **concessione edilizia n. 821/C** (Struttura) rilasciata dal Comune di Roma il 08/10/1997 e **successiva concessione n. 198/c** del 06/03/2002 la \*\*\*

ha edificato un fabbricato individuato con la sigla “Sagoma 3” (47 appartamenti e relative pertinenze).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Il bene è parte di un condominio e la quota di partecipazione al Consorzio Tor Carbone in riferimento a quanto descritto nell'atto d'acquisto (allegato 10) è di 39,74 millesimi. Risultano delle morosità nei pagamenti condominiali.



## 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:

**Borsino** | Abitazione 2.648,00 €

**Requot** | Abitazione 2.600,00 €

**Agenzia Entrate** | Abitazione 2.700,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 2.649,33 €/m<sup>2</sup>

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 567, Sub. 509, Zc. 5, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 567, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T	121,00 mq	2.649,33 €/mq	€ 320.568,93	100,00%	€ 320.568,93
Giardino	462,00 mq			100,00%	
	25,00 mq	264.90 €/mq	6.622,50 €		€ 6.622,50
	437,00 mq	52,98 €/mq	23.152,26 €		€ 23.152,26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1	56,00 mq	2.649,33 €/mq	€ 148.362,48	100,00%	€ 148.362,48
Valore di stima:					€ 498.706,17



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.



#### 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" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che il CTU ritiene complessivamente pari al **15%**.



$$498.706,17 \text{ €} \times 15\% = 74.805,92\text{€}$$

$$498.706,17 \text{ €} - 74.805,92 \text{ €} = 423.900,25 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{423.900,00 \text{ €}}$$

#### VALORE DI STIMA

**423.900,00 €**



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

Roma, li 27/07/2023

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 567, Sub. 509, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44 - 45 - 48. L'edificio rientra nelle aree vincolate (esplicitate nell'allegato 4): zona fiancheggiante la via ardeatina / vincoli statali ex artt. 136 e 157. Rientra inoltre nell'ambito PTP 15/12 Piano Territoriale Paesistico di Roma - Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 567, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C2  
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44 - 45 - 48. L'edificio rientra nelle aree vincolate (esplicitate nell'allegato 4): zona fiancheggiante la via ardeatina / vincoli statali ex artt. 136 e 157. Rientra inoltre nell'ambito PTP 15/12 Piano Territoriale Paesistico di Roma - Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 350/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 567, Sub. 509, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni oggetto di perizia sorgono nel quadrante sud della città, all'interno del Municipio VIII, nel quartiere L'Annunziatella. Le infrastrutture principali che inquadrano via della Fotografia, sulla quale al civico 2 sorge l'edificio di cui sono parte i beni, sono via Ardeatina ad est e via di Grotta Perfetta ad ovest. L'area è a carattere residenziale, dotata di servizi e di spazi verdi quali il Parco della Fotografia, la Tenuta della Farnesiana, la Tenuta di Tormarancia, il Parco di Forte Ardeatino ecc. A livello di mobilità pubblica l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linea 766, 764) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 100m, la fermata della metropolitana più vicina si trova a 4,00 km circa ed è Laurentina, capolinea della linea B. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sant'Eugenio a circa 4,6 km ed il centro commerciale più vicino sono i Granai a circa 1,4 km. L'area è caratterizzata dalla vicinanza a diverse emergenze architettoniche quali le Catacombe di San Sebastiano, la Villa di Massenzio, il Mausoleo di Cecilia Metella, la via Appia Antica.</p> <p>L'abitazione posta a piano T, si compone di una zona giorno con camino, cucina, spazio distributivo, servizio e camera matrimoniale, per mezzo di due scale esterne è possibile raggiungere il giardino che si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'edificio, analogamente ad un balcone che affaccia su di esso. Internamente è presente una scala di collegamento interna col piano S1 che conduce all'originario spazio adibito a cantina accessibile anche dal piano S1 per mezzo delle aree di pertinenza condominiale. Sono stati successivamente fusi nel piano S1 altre due cantine. Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità planimetriche e di destinazione d'uso successivamente descritte.</p> <p>Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via della Fotografia 2, edificio S3, scala L, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 567, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	56,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, sono presenti delle macchie da condensa/infiltrazione nello spazio distributivo e nella camera singola.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni oggetto di perizia sorgono nel quadrante sud della città, all'interno del Municipio VIII, nel quartiere L'Annunziatella. Le infrastrutture principali che inquadrano via della Fotografia, sulla quale al civico 2 sorge l'edificio di cui sono parte i beni, sono via Ardeatina ad est e via di Grotta Perfetta ad ovest. L'area è a carattere residenziale, dotata di servizi e di spazi verdi quali il Parco della Fotografia, la Tenuta della Farnesiana, la Tenuta di Tormarancia, il Parco di Forte Ardeatino ecc. A livello di mobilità pubblica l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linea 766, 764) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 100m, la fermata della metropolitana più vicina si trova a 4,00 km circa ed è Laurentina, capolinea della linea B. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sant'Eugenio a circa 4,6 km ed il centro commerciale più vicino sono i Granai a circa 1,4 km. L'area è caratterizzata dalla vicinanza a diverse emergenze architettoniche quali le Catacombe di San Sebastiano, la Villa di Massenzio, il</p>		



	<p>Mausoleo di Cecilia Metella, Villa Trebazia, la via Appia Antica.</p> <p>L'abitazione posta a piano T, si compone di una zona giorno con camino, cucina, spazio distributivo, servizio e camera matrimoniale, per mezzo di due scale esterne è possibile raggiungere il giardino che si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'edificio, analogamente ad un balcone che affaccia su di esso. Internamente è presente una scala di collegamento interna col piano S1 che conduce all'originario spazio adibito a cantina accessibile anche dal piano S1 per mezzo delle aree di pertinenza condominiale. Sono stati successivamente fusi nel piano S1 altre due cantine. Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità planimetriche e di destinazione d'uso successivamente descritte.</p> <p>Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

