

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE CONTENZIOSO - EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Intaglietta Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 59321/2016 del R.G.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59321/2016 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1.....	28



All'udienza del 14 dicembre 2022, il sottoscritto Geom. Intaglietta Antonio, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 9 gennaio 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 Casilina 1888/I, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41,514649;12,412261)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

Il bene è un appartamento situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.

L'appartamento è dislocato su due livelli, al piano secondo e al piano copertura con accesso da scala interna; è composto da una sala, disimpegno, cucina e camera da letto al piano secondo; nel piano soprastante in luogo dei locali essiccatoio, lavatoio e soffitta come previsti da planimetria catastale e dal certificato di abitabilità, sono state ricavate due camere ed un bagno aventi altezze variabili da metri 1.36 a metri 2.35, inferiori quindi alla altezza abitabile.

È situato al difuori del G.R.A. nel quartiere Finocchio del VI° Municipio di Roma Capitale, ai margini dei confini comunali e in prossimità della fermata "Finocchio" metro Linea C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Il bene è un box situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.

Per accedervi bisogna attraversare un cancello carrabile, quindi la rampa che conduce al piano interrato e la corsia in comune agli altri box e cantine. Il box è di forma rettangolare avente lati pari a metri 3.36 * 7.18.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

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

Risulta in atti (all. 18 della procedente) la certificazione ipocatastale in data 21 luglio 2016 del notaio Carlo Cervasi di Aprilia (Lt).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Risulta in atti (all. 18 della procedente) la certificazione ipocatastale in data 21 luglio 2016 del notaio Carlo Cervasi di Aprilia (Lt).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

Sono titolari dell'immobile:

- (Proprietà 1 / 2 limitatamente al sub. 509)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1 / 2 sub. 509-510-511)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1 / 2 sub. 510 - 511)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2 sub. 510 - 511)
- già esecutato (Proprietà 1/2 sub. 509)

- già esecutato (Proprietà 1/2 sub. 509-510-511)

Gli originari esecutati e hanno ceduto alcune porzioni del bene:

- a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 della porzione di u.i.u. sub. 509, e la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria delle porzioni subb. 510, 511 per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito notaio Paolo Farinaro rep. 244365/39663 del 26/06/2013.

- a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 della porzione di u.i.u. sub. 509 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Bonanni Alessandro rep. 1754/606 del 7/01/2016.

A sono rimaste intestate in proprietà superficaria le quote pari ad 1/2 delle porzioni di u.i.u. subb. 510, 511.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Sono titolari dell'immobile:

- (Proprietà ½ intervenuta dopo il pignoramento)
Codice fiscale:
- (Proprietà ½ intervenuta dopo il pignoramento)
Codice fiscale:

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

- già esecutato (Proprietà 1/2)
- già esecutato (Proprietà 1/2)

Gli originari esecutati e hanno così ceduto il bene:

- a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito notaio Paolo Farinaro rep. 244365/39663 del 26/06/2013.

- a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Bonanni Alessandro rep. 1754/606 del 7/01/2016.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento int.5 confina con l'appartamento int. 4, l'area a distacco con la particella 1553, l'area a distacco con la via Casilina, l'appartamento int. 6 ed il vano scale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Il box contraddistinto con il n. 5 confina con la corsia comune, il box n. 4, la particella n. 1739 e il sub. 23.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,67 mq	63,55 mq	1,00	63,55 mq	2,85 m	2
Soffitta	36,86 mq	43,43 mq	0,40	26,06 mq	1,80 m	3
Balcone scoperto	40,70 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	2
Soffitta non praticabile	18,15 mq	19,92 mq	0,20	3,98 mq	1,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				104,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta dell'unità immobiliare è così composta:

sala mq. 25,41
 cucina mq. 9,17
 disimpegno mq. 1,67
 bagno mq. 4,65
 camera da letto mq. 14,77
 totale superficie interna mq. 55,67.

Il terrazzo ha una superficie netta pari a mq. 40,70

La superficie netta del piano mansarda è la seguente:

stanza 1 mq. 13,95
 stanza 2 mq. 13,56
 wc mq. 6,64
 disimp. mq. 2,71
 totale mq. 36,86

Superfici non praticabili: mq. (7,60+10,55) tot. 18,15

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,12 mq	25,36 mq	1,00	25,36 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1997	Sede in c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 13 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5
Dal 24/04/1997 al 13/12/2012	nato a) il PER LA QUOTA DI 1 / 2 nato a PER LA QUOTA DI 1 / 2	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5
Dal 13/12/2012 al 26/06/2013	nato a) il (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. del sub. 509 e prop. superficiaria subb. 510-511) nato a (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. del sub. 509 e prop. superficiaria subb. 510-511) con sede in (limitatamente alla prop. per l'area sub. 510-511)	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 509-510-511, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6 Piano 2
Dal 26/06/2013 al 07/01/2016	nata a) il (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. del sub. 509 e prop. superficiaria subb. 510-511) nato a (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. del sub. 509 e prop. superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 509-510-511, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6 Piano 2

	subb. 510-511) con sede in (limitatamente alla prop. per l'area subb. 510-511)	
Dal 07/01/2016 al 27/02/2023	ata a) il (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. del sub. 509 e prop. superficiaria subb. 510-511) nato a (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. superficiaria dei sub. 510-511) . con sede in (limitatamente alla prop. per l'area sub. 510-511) nata a il (limitatamente a quota di 1 / 2 della prop. del sub 509)	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 509-510-511, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/04/1997	.Sede in) c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22 Categoria C6 Cl.13, Cons. 24 Rendita € 112,79 Piano S1
Dal 24/04/1997 al 26/06/2013	nato a il quota di 1 / 2 nato a quota di 1 / 2	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 Rendita € 112,79 Piano S1
Dal 26/06/2013 al 07/01/2016	nata a il quota di 1 / 2 nato a quota di 1 / 2	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 112,79 Piano s1
Dal 07/01/2016 al 27/02/2023	nata a) il quota di 1 / 2 nata a il quota di 1 / 2	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 112,79 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	1572	509-510-511	6	A2	6	8,5	112 mq	1382,81 €	2		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	1572	22	6	C6	13	24	27 mq	112,79 €	S1		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento, insieme al fabbricato condominiale, è risultato in sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Il box, insieme al fabbricato condominiale, è risultato in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

L'edificio è dotato di regolamento condominiale con allegate tabelle millesimali. Risultano quindi fra i beni di proprietà comune e indivisibile la copertura a tetto, l'androne, il vano scala, il locale lavatoio; la rampa carrabile comune ai proprietari dei locali posti al piano interrato. In base la tabella A, all'appartamento compete una quota pari a millesimi 80.66.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Risulta quale parte comune la rampa carrabile e la corsia di manovra. In base la tabella D-Piano interrato - rampa, allegata al regolamento condominiale, al box n. 5 compete una quota millesimale pari a 38.17 mm.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

L'ingresso dell'appartamento è custodito da un portoncino in blindatura commerciale; entrando, vi è un primo ambiente esposto a nord adibito a sala ed avente una superficie interna di mq. 25,38 comprensiva di una scala in muratura che conduce al piano sottotetto; la restante parte dell'appartamento è esposta ad ovest, vi è quindi un vano adibito a cucina avente superficie pari a mq. 9.20 con rivestimento in piastrelle 10*10 posate fino a m. 1.80 dal pavimento; tramite un piccolo disimpegno di mq. 1.77 si accede al bagno di mq. 4.51 ed alla camera da letto di mq. 14.81: i pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica chiara 30*30, salvo nel bagno ove sono di misura pari a 20*20 con un rivestimento in piastrelle 20*20 posate fino a metri 2.10 da terra, le porte sono rivestite in legno tipo noce in buono stato di manutenzione, le finestre sono in legno con doppi vetri e cancelli di sicurezza; tutti i citati ambienti aventi un'altezza pari a metri 2.85, si affacciano su un terrazzo di mq. 40.70 che perimetra per intero i due lati di affaccio dell'appartamento. Il citato terrazzo è pavimentato in piastrelle di ceramica tipo gres e copertine in pietra parzialmente in via di degrado, la ringhiera è in metallo e vetri. Salendo la scala interna si accede al piano sottotetto che è stato rifinito al civile: vi è quindi un disimpegno di mq. 2.71 avente un'altezza massima pari a metri 2.60 coincidente con la linea di colmo del tetto, ed una minima pari a metri 2.14. Vi è nel piano sottotetto un primo ambiente di mq. 13.56 di maggiore superficie rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale sub. 13 quale essiccatoio, esso ha il soffitto di altezza massima pari a metri 2.28 e minima di metri 1.36, in adiacenza è stata inoltre rilevata una ulteriore porzione di sottotetto di mq. 7.60 ad uso di ripostiglio non indicata nella planimetria catastale di provenienza sub. 13 e accessibile da una porticina, con altezze massima pari a metri 1.36 e minima pari a 0.70, la maggiore consistenza dell'ex vano essiccatoio e la porzione di sottotetto sono stati quindi accatastati ed hanno assunto l'identificativo sub. 511; poi vi è un secondo ambiente di mq. 13.95 avente maggiore superficie rispetto a quella indicata nella planimetria catastale ex sub. 13 quale lavatoio, con soffitto di altezza minima pari a metri 1.37 e massima pari a metri 2.58; in adiacenza, non indicata nella planimetria catastale ex sub. 13 ed accessibile da una porticina, vi è un ulteriore porzione di sottotetto di mq. 10.55 ad uso ripostiglio, con altezza massima pari a metri 1.36 e minima pari a metri 0.80 che si estende anche dietro all'adiacente bagno di mq. 6.64, anch'esso di maggiore superficie rispetto a quella indicata nella planimetria catastale quale soffitta; tale vano è stato appunto adibito a bagno di servizio ed è dotato di doccia, lavandino, water, bidè e lavatrice; anche tali ulteriori consistenze sono state accatastate ed hanno assunto l'identificativo sub. 510. Il piano servizi è stato quindi rifinito con i medesimi materiali dell'appartamento, quali il pavimento in piastrelle, i serramenti in legno con grate fisse alle finestre. Il riscaldamento dell'appartamento avviene con termosifoni alimentati da una autonoma caldaia posizionata in apposita nicchia realizzata in corrispondenza del terrazzo, di cui non è stato esibito il libretto d'installazione e manutenzione. La facciata condominiale è stata realizzata in muratura al civile e tinteggiata al quarzo in tonalità chiara. La scala condominiale è stata rivestita in granito e l'accesso condominiale avviene prima attraverso un cancello esterno, quindi attraversando uno spazio in comune e accedendo nel vano scala da una porta a vetri. Il vano scala è quindi dotato di ascensore che giunge fino al secondo piano. L'impianto elettrico è dotato di prese tipo Ticino e salvavita. Il fabbricato è stato realizzato in struttura in cemento armato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Il box ha accesso da una rampa in comune situata in via Casilina n. 1888/N, ha una superficie in pianta rettangolare di mq 24 (3.35*7.20) per un'altezza di metri 3.02, è stato ultimato con pavimento in cemento battuto, pareti al grezzo, bascula in alluminio. Il fabbricato è stato realizzato in struttura in cemento armato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile è abitato dalla signora , madre delle attuali comproprietarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile è utilizzato dalla signora, madre delle attuali comproprietarie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 25/05/1983 (acquisto area edificata)	con sede in poi c.f.	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta n°	
		PANTALEO	25/05/1983	5392		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RM1	28/05/1983	37567	28434	
Dal 24/04/1997 al 26/06/2013	, nato a , proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. , Nato a il, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		GIUSEPPE TADDEI	24/04/1997	57943	8477	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		ROMA 1	08/05/1997	27573	16812	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

In base l'esame dell'atto di provenienza del notaio Taddei rep. 57943 del 24/04/1997, gli esecutati hanno acquistato dalla Soc. costruttrice le seguenti unità immobiliari così ivi specificate:

- Appartamento ai piani secondo e sottotetto distinto con il numero interno 5 composto soggiorno, camera, cucina, bagno e terrazzo al piano secondo; lavatoio, essiccatoio e soffitta al piano sottotetto. Confinante il tutto con distacco verso proprietà, proprietà della società venditrice, salvo altri;
- Box al piano interrato, distinto con il numero cinque (n. 5) confinante con proprietà e proprietà della società venditrice sui restanti lati.
- Le unità immobiliari acquisite erano riportate nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 606173 - foglio 1037 all. 1149, particella 1573 sub. 13 (l'appartamento) e sub. 22 (il box).

In base al raffronto con i dati riportati nel primo pignoramento trascritto in data 22/06/2011 part. 43349, risulta corrispondenza con i dati catastali ivi riportati.

Successivamente, a seguito della stesura della relazione di perizia nella procedura esecutiva rge 1081/2011, per adempiere all'incarico affidato, l'esperto stimatore provvedeva "in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione". Provvedeva quindi a redigere nuova planimetria del bene suddivisa in porzioni come da prassi catastale (subb. 509, 510 e 511).

Gli originari eseguiti e hanno ceduto alcune porzioni del bene:

- o ha ceduto a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 della porzione di u.i.u. sub. 509, e la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria delle porzioni subb. 510, 511 per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito notaio Paolo Farinaro rep. 244365/39663 del 26/06/2013 trascritto a Rm1 il 05/07/2013 ai nn. 50859/67646.
- ha ceduto a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 della porzione di u.i.u. sub. 509 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Bonanni Alessandro rep. 1754/606 del 7/01/2016 trascritto a Rm1 il 15/01/2016 ai nn. 2533/3796.
- a sono rimaste intestate in proprietà superficaria le quote pari ad 1/2 delle porzioni di u.i.u. subb. 510, 511.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1983 (acquisto area edificata)	con sede in c.f.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta n°
		PANTALEO	25/05/1983	5392	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RM1	28/05/1983	37567	28434
Dal 24/04/1997 al 26/06/2013	, nato a proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. , Nato a il, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE TADDEI	24/04/1997	57943	8477
		Trascrizione			

Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/05/1997	27573

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Gli originari eseguiti e hanno ceduto alcune porzioni del bene:

- ha ceduto a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 della porzione di u.i.u. sub.

22. Per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito notaio Paolo Farinaro rep. 244365/39663 del 26/06/2013 trascritto a Rm1 il 05/07/2013 ai nn. 50859/67646.

- ha ceduto a , il diritto di proprietà per la quota di 1/2 della porzione di

u.i.u. sub. 22 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Bonanni Alessandro rep. 1754/606 del 7/01/2016 trascritto a Rm1 il 15/01/2016 ai nn. 2533/3796.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RM1 aggiornate al 02/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6149 - Reg. part. 1133
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 232.405,60
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6148 - Reg. part. 1132

Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 154.937,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 22/06/2011
Reg. gen. 70478 - Reg. part. 43349
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**

Trascritto a Roma 1 il 05/07/2013
Reg. gen. 67646 - Reg. part. 50859
Quota: 1/1 del 50% come posseduto
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 04/10/2013
Reg. gen. 94472 - Reg. part. 70191
Quota: 1/2 (limitatamente ai subb. 510-511)
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**

Trascritto a Roma 1 il 15/01/2016
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 2533
Quota: 1/1 del 50% posseduto (limitatamente al sub. 509)
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a RM 1 il 24/04/2017
Reg. gen. 46308 - Reg. part. 31124
A favore di
Contro C
Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 24/04/2017
Reg. gen. 46306 - Reg. part. 31122
A favore di
Contro



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RM1 aggiornate al 02/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6149 - Reg. part. 1133
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 232.405,60
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6148 - Reg. part. 1132
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 154.937,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/06/2011
Reg. gen. 70478 - Reg. part. 43349
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**
Trascritto a Roma 1 il 05/07/2013
Reg. gen. 67646 - Reg. part. 50859
Quota: 1/1 del 50% come posseduto

A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**

Trascritto a Roma 1 il 15/01/2016

Reg. gen. 3796 - Reg. part. 2533

Quota: 1/1 del 50% posseduto

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Trascritto a RM 1 il 24/04/2017

Reg. gen. 46308 - Reg. part. 31124

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 24/04/2017

Reg. gen. 46306 - Reg. part. 31122

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2

In base al P.R.G. vigente, il lotto edificato insiste nella zona urbanistica "Città da

Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali- Ambiti per i programmi integrati.

In assenza del Piano di Programma Integrato e in considerazione della volumetria realizzata sul lotto, sono attualmente consentiti sul lotto opere di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Secondo la Carta Idrogeologica, l'area è classificata quale area critica rispetto all'emungimento delle risorse idriche sotterranee.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

In base al P.R.G. vigente, il lotto edificato insiste nella zona urbanistica "Città da

Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali- Ambiti per i programmi integrati.

In assenza del Piano di Programma Integrato e in considerazione della volumetria realizzata sul lotto, sono attualmente consentiti sul lotto opere di manutenzione,risanamento conservativo e ristrutturazione.

Secondo la Carta Idrogeologica, l'area è classificata quale area critica rispetto all'emungimento delle risorse idriche sotterranee.



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

Il fabbricato condominiale che comprende i beni oggetto di stima, è stato realizzato previo rilascio della concessione edilizia n. 607/c del 28 luglio 1994, pratica edilizia prot. N. 56461/'91.

Con determinazione dirigenziale n. 297 del 25/02/1999, veniva inoltre rilasciato il certificato di abitabilità dell'edificio. In base al raffronto fra la corrispondente planimetria come da progetto n. 56461/'91 e lo stato dei luoghi, l'appartamento è risultato internamente diversamente così suddiviso: l'attuale sala ingloba il soggiorno-pranzo e la cucina previsti in progetto, l'attuale cucina è stata realizzata in luogo della camera da letto più a nord, il terrazzo è risultato di dimensioni maggiori; lo stato dei luoghi è altresì comprensivo di una scala in muratura interna di collegamento con il piano soffitta, situazione questa non prevista nel progetto ove tale piano risulta collegato al fabbricato a mezzo di ulteriori due rampe condominiali di fatto quindi non realizzate. Tale situazione rinvenuta risulta quindi in parte comprensibile dalla lettura del certificato di abitabilità, ove risultano altresì inoltrate, successivamente al rilascio della concessione edilizia, n. 2 D.I.A. ai sensi del D.L. 400/'95 prott. nn. 43753/'95 e 48542/'96. Denunce di attività che quantunque non sono risultate reperibili dalle reiterate ricerche presso il Municipio VI. Veniva altresì specificato nel menzionato certificato di abitabilità, che il piano terzo (soffitta) era costituito da 3 soffitte, 3 lavatoi, 3 essiccatoi collegati con gli appartamenti sottostanti. La complessiva situazione è quindi in una certa misura rappresentata dalla planimetria catastale d'impianto, ove risulta appunto la presenza della scala interna di collegamento ad una porzione del piano soffitta. Piano soffitta che è risultato però rifinito al civile, utilizzato al fine abitativo e avente una maggiore e diversa consistenza planimetrica.

Di conseguenza, per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi e a quella di diritto, previa formazione di porzioni catastali (subb. 509, 510, 511) si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale.

In assenza della complessiva documentazione amministrativa (D.I.A. del '95 e '96), il preventivo degli oneri da sostenere per la regolarizzazione amministrativa risulta quindi non delineabile in tal senso: considerando il certificato di abitabilità, si può ipotizzare che potranno costituire oggetto di regolarizzazione e ripristino il non conforme utilizzo a fine abitativo del piano mansarda e la sua stessa maggiore dimensione come da raffronto con la planimetria catastale d'impianto (comprendendo ulteriori due zone marginali del sottotetto la cui altezza tende a congiungersi con la gronda).

Non si può altresì escludere a carico della futura proprietà, ove permanessero irreperibili le D.I.A. del '95 e '96, l'onere condominiale per dotare il fabbricato di un P.d.C e progetto anche in sanatoria del complessivo edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (non conseguibile in assenza del libretto di manutenzione della caldaia).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

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

Il fabbricato condominiale che comprende i beni oggetto di stima, è stato realizzato previo rilascio della concessione edilizia n. 607/c del 28 luglio 1994, pratica edilizia prot. N. 56461/'91.

Con determinazione dirigenziale n. 297 del 25/02/1999, veniva inoltre rilasciato il certificato di abitabilità dell'edificio. In base al raffronto fra la corrispondente planimetria come da progetto n. 56461/'91 e lo stato dei luoghi, il box risulta compreso in maggiore area indicata quale "parcheggio privato residenziale", in assenza quindi di suddivisione in box.

Tale situazione rinvenuta risulta quindi in parte comprensibile dalla lettura del certificato di abitabilità, ove risultano altresì inoltrate, successivamente al rilascio della concessione edilizia, n. 2 D.I.A. ai sensi del D.L. 400/'95 prott. nn. 43753/'95 e 48542/'96. Denunce di attività che quantunque non sono risultate reperibili dalle reiterate ricerche presso il Municipio VI. Veniva altresì specificato nel menzionato certificato di abitabilità, che il piano interrato era nella consistenza di n. 6 box auto e varie.

Di conseguenza, è possibile ipotizzare che la attuale situazione sia stata conformata sulla base delle citate D.I.A. risultate non reperibili. Ma in futuro, ove permanessero non reperibili, si debba sostenere l'onere condominiale per dotare il fabbricato di un P.d.C e progetto anche in sanatoria, che sarà quindi comprensivo della verifica di doppia conformità urbanistica (ad oggi e al '96) del complessivo edificato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2**

Sono presenti vincoli, non sono presenti oneri condominiali.

In base all'esame del fascicolo edilizio, è risultato gravare sul lotto e sul fabbricato l'atto d'obbligo trascritto con formalità n. 20982 del 9 giugno 1994, in base al quale la soc. costruttrice già s'impegnava nei confronti del Comune di Roma: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio dell'edificio; - a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra così come riportato nella planimetria allegata conforme a quella del progetto quale parte integrante dell'atto di vincolo e quant'altro risultante nell'atto stesso che si allega alla presente (all. 2).

Non risultano oneri condominiali inevasi e la relativa spesa per oneri ordinari risulta pari ad € 90,00 mensili.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Sono presenti vincoli, non sono presenti oneri condominiali.

In base all'esame del fascicolo edilizio, è risultato gravare sul lotto e sul fabbricato l'atto d'obbligo trascritto con formalità n. 20982 del 9 giugno 1994, in base al quale la soc. costruttrice già, s'impegnava nei confronti del Comune di Roma: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio dell'edificio; - a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra così come riportato nella planimetria allegata conforme a quella del progetto quale parte integrante dell'atto di vincolo e quant'altro risultante nell'atto stesso che si allega alla presente (all. 2).

Non risultano oneri condominiali inevasi e la relativa spesa per oneri ordinari risulta pari ad € 90,00 mensili unitamente all'appartamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2
Il bene è un appartamento situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1572, Subb. 509, 510, 511 Zc. 6, Categoria A2, .
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà, risultando ormai acquisibili le proprietà delle aree corrispondenti alle porzioni subb. 510, 511 (per decoro del ventennio e risultanze della costituzione nella procedura della Impresa costruttrice).
- Le indagini di mercato esperite hanno riguardato immobili oggetto di vendita situati nel quartiere Finocchio, il più possibile simili all'immobile oggetto di perizia.
I campioni considerati al fine della formazione del valore medio sono i seguenti:
 - 1, appartamento in via Padiglione, val./mq 2.366,00
 - 2, appartamento in Via Benedetto Torti, val./mq. 1.480,16
 - 3, Appartamento in Via Canicattì, val./mq. 1.753,24
 - 4, Appartamento in Via Giarre, val./mq. 1.730,00Il valore medio ricavato è quindi pari ad €/mq. 1.832,35
Il valore risulta altresì affidabile se raffrontato al valore medio Omi, valori 2° semestre 2022 per abitazioni civili, min./max. 1.500/2.200, medio €/mq. 1.850,00.
Per ricondurre il valore medio all'unità immobiliare oggetto di stima si sono ricavati i seguenti coefficienti di ricongiungimento: per il posizionamento del fabbricato condominiale (antistante la via Casilina e prossimo alla metro C) 1.10, per le dotazioni e finiture del fabbricato condominiale 1.00, per il piano di posizionamento 1.05, per l'esposizione (nord-ovest) 0.90, per il grado di manutenzione 1.00, totale coefficienti 1.0395.
Il valore unitario riferito alla superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari ad €/mq. 1.904,73

Vi sono altresì da stimare gli oneri per la regolarizzazione della situazione amministrativa, che per via

della persistente carenza agli atti del Municipio degli elaborati progettuali in variante come da D.I.A. citate nel certificato di agibilità, si possono solo ipotizzare, e corrispondono quindi a quelle opere necessarie per ristabilire la situazione di accessori, e cioè:

- Opere da demolire: tramezzature non risultanti nella planimetria catastale sub. 13, pavimenti al civile, rivestimenti del bagno, asporto dei sanitari: n. 3 operai * gg. 4 * ore 8 * € 50,00 = € 4.800,00.
- Trasporti a scarica e nolo attrezzature, a corpo € 2.000;
- Opere di ripristino: tramezzature conformi alla planimetria catastale sub. 13 comprensive d'intonaci al rustico, realizzazione pavimenti in marmitta 20*20: n. 3 operai * gg. 6 * ore 10 * € 50,00 = € 9.000,00; materiali e nolo attrezzature € 4.000,00.
- Cila e regolarizzazione catastale € 3.000,00
- Diritti amministrativi e sanzione minima € 1.501,00
- Totale costo ripristino € 24.301,00

Il valore dell'unità immobiliare è quindi il seguente: mq. 104,09* € 1.904,73 = € 198.263,34 - 24.301,00 = € 173.962,34

La problematica delle zone di sottotetto risultate annesse ma non indicate nella ex planimetria catastale sub 13, non risulta quindi più presente ciò in considerazione del tempo ormai trascorso dalla compravendita (maggiore di anni 20) e altresì dalla mancata rivendica delle stesse zone da parte dell'Impresa in sede di costituzione nel presente giudizio; potendosi considerare quindi le stesse superfici comprese negli accessori dell'originario cespite a suo tempo acquistato dagli esecutati.

- Tenendo conto della vendita in regime di asta e assenza di garanzia per vizi, il valore ottenuto è decrementabile di una percentuale pari al 10%, esso sarà quindi: € 173.962,34 * 0.90 = **€ 156.566,10**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1

Il bene è un box situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.919,00

Le indagini di mercato esperite hanno riguardato immobili oggetto di vendita situati nella zona, il più possibile simili all'immobile oggetto di perizia.

I campioni considerati al fine della formazione del valore medio sono i seguenti:

- 1, box in via di Quarto Grande, val./mq 1.045,00
- 2, box in Via Fontana Candida, val./mq. 1.380,00
- 3, box in via Fratelli Mazzocchi, val./mq. 863,63
- 4, box in via Buscemi, val./mq. 1.055,55

Il valore medio ricavato è quindi pari ad €/mq. 1.086,04

Il valore risulta altresì affidabile se raffrontato al valore medio Omi, valori 2° semestre 2022 per box, min./max. 700/1.000.

Per ricondurre il valore medio all'unità immobiliare oggetto di stima si sono ricavati i seguenti coefficienti di ricongiungimento: per il posizionamento del fabbricato condominiale (antistante la via Casilina e prossimo alla metro C) 1.05, per le dotazioni e finiture del fabbricato condominiale 1.00, per il grado di manutenzione 1.00, totale coefficienti 1.05.

Il valore unitario riferito alla superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari ad €/mq. 1.140,34

Il valore dell'unità immobiliare è quindi il seguente: mq. 25,36 * € 1.140,34 = € 28.919,02

- Tenendo conto della vendita in regime di asta e assenza di garanzia per vizi, il valore ottenuto è decrementabile di una percentuale pari al 10%, esso sarà quindi: € 28.919,02 * 0.90 = **€ 26.027,12**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2	104,09 mq	1.504,14 €/mq	€ 156.566,10	100,00%	€ 156.566,10
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1	25,36 mq	1.026,30 €/mq	€ 26.027,12	100,00%	€ 26.027,12
Totale valore lotto:					€ 182.593,22

Per completezza della relazione, il valore del 50% delle superfici corrispondenti ai subb. 510 e 511 può quindi così calcolarsi: superficie non praticabile raggugiata mq. 3.98; superficie raggugiata porzioni ex lavatoio, essiccatoio e soffitta mq. (6.25+3.24)*0.40= 3.80, totale superficie mq. 7.78. Valore quota 50% subb. 510 e 511: mq. 7.78*1.504,14/2= **€ 5.851,10**

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

Roma, li 26/06/ 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Intaglietta Antonio

Allegati:

- 1 - Documentazione catastale
- 2 - Documentazione comunale
- 3 - Visure conservatoria
- 4 - Regolamento di condominio
- 5 - Allegato fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
22 di 29





6 - Planimetria stato di fatto

7 - Raffronto stato di fatto / impianto catastale



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/I, interno 5, piano 2

Il bene è un appartamento situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.

L'appartamento è dislocato su due livelli, al piano secondo e al piano copertura con accesso da scala interna; è composto da una sala, disimpegno, cucina e camera da letto al piano secondo; nel piano soprastante in luogo dei locali essiccatoio, lavatoio e soffitta come previsti da planimetria catastale e dal certificato di abitabilità, sono state ricavate due camere ed un bagno aventi altezze variabili da metri 1.36 a metri 2.35, inferiori quindi alla altezza abitabile.

È situato al di fuori del G.R.A. nel quartiere Finocchio del VI° Municipio di Roma Capitale, ai margini dei confini comunali e in prossimità della fermata "Finocchio" metro Linea C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1572, Subb. 509, 510, 511 Zc. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. vigente, il lotto edificato insiste nella zona urbanistica "Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali- Ambiti per i programmi integrati. In assenza del Piano di Programma Integrato e in considerazione della volumetria realizzata sul lotto, sono attualmente consentiti sul lotto opere di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione. Secondo la Carta Idrogeologica, l'area è classificata quale area critica rispetto all'emungimento delle risorse idriche sotterranee.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1

Il bene è un box situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.

Per accedervi bisogna attraversare un cancello carrabile, quindi la rampa che conduce al piano interrato e la corsia in comune agli altri box e cantine. Il box è di forma rettangolare avente lati pari a metri 3.36 * 7.18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. vigente, il lotto edificato insiste nella zona urbanistica "Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali- Ambiti per i programmi integrati. In assenza del Piano di Programma Integrato e in considerazione della volumetria realizzata sul lotto, sono attualmente consentiti sul lotto opere di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione. Secondo la Carta Idrogeologica, l'area è classificata quale area critica rispetto all'emungimento delle risorse idriche sotterranee.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59321/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1888/L, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1572, Subb. 509, 510, 511, Zc. 6, Categoria A2.	Superficie	104,09 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, insieme al fabbricato condominiale, è risultato in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il bene è un appartamento situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.</p> <p>L'appartamento è dislocato su due livelli, al piano secondo e al piano copertura con accesso da scala interna; è composto da una sala, disimpegno, cucina e camera da letto al piano secondo; nel piano soprastante in luogo dei locali essiccatoio, lavatoio e soffitta come previsti da planimetria catastale e dal certificato di abitabilità, sono state ricavate due camere ed un bagno aventi altezze variabili da metri 1.36 a metri 2.35, inferiori quindi alla altezza abitabile.</p> <p>E' situato al difuori del G.R.A. nel quartiere Finocchio del VI° Municipio di Roma Capitale, ai margini dei confini comunali e in prossimità della fermata "Finocchio" metro Linea C.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dalla signora , madre delle attuali comproprietarie.		
Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1888/N, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1572, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	25,36 mq
Stato conservativo:	Il box, insieme al fabbricato condominiale, è risultato in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il bene è un box situato in un fabbricato a destinazione mista, avente al piano terra superfici a destinazione commerciale, ai piani primo e secondo n. 6 appartamenti ad uso abitativo, al piano interrato box e cantine.</p> <p>Per accedervi bisogna attraversare un cancello carrabile, quindi la rampa che conduce al piano interrato e la corsia in comune agli altri box e cantine. Il box è di forma rettangolare avente pareti pari a metri 3.36 * 7.18.</p>		
Vendita soggetta ad IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/I, INTERNO 5, PIANO 2****Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6149 - Reg. part. 1133
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 232.405,60
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6148 - Reg. part. 1132
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 154.937,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/06/2011
Reg. gen. 70478 - Reg. part. 43349
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**
Trascritto a Roma 1 il 05/07/2013
Reg. gen. 67646 - Reg. part. 50859
Quota: 1/1 del 50% come posseduto
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 04/10/2013
Reg. gen. 94472 - Reg. part. 70191
Quota: 1/2 (limitatamente ai subb. 510-511)
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura

- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**

Trascritto a Roma 1 il 15/01/2016
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 2533
Quota: 1/1 del 50% posseduto (limitatamente al sub. 509)
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a RM 1 il 24/04/2017
Reg. gen. 46308 - Reg. part. 31124
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 24/04/2017
Reg. gen. 46306 - Reg. part. 31122
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1888/N, INTERNO 5, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6148 - Reg. part. 1132
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 154.937,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
Reg. gen. 6149 - Reg. part. 1133
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di
Contro

Capitale: € 232.405,60
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/01/2011
N° repertorio: 771

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/06/2011
Reg. gen. 70478 - Reg. part. 43349
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**
Trascritto a Roma 1 il 05/07/2013
Reg. gen. 67646 - Reg. part. 50859
Quota: 1/1 del 50% come posseduto
A favore di
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 04/10/2013
Reg. gen. 94472 - Reg. part. 70191
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **Atto tra vivi - Cessione diritti reali**
Trascritto a Roma 1 il 15/01/2016
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 2533
Quota: 1/1 del 50% posseduto
A favore di
Contro
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA 1 il 24/04/2017
Reg. gen. 46306 - Reg. part. 31122
A favore di
Contro
- **DOMADA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a RM 1 il 24/04/2017
Reg. gen. 46308 - Reg. part. 31124
A favore di
Contro

