

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 1110/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	7
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1.....	7
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T.....	12

Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T	15
Lotto 2	16
Titolarità	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T	16
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	16
Confini	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T	17
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	17
Consistenza	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T	17
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T	19
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	19
Dati Catastali	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T	20

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	20
Stato conservativo	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	21
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	21
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	22
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	23
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	24
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	26
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	26
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T.....	27
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29



All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento è posto al primo piano del largo Virginio Prinzivalli n. 8, int. 3. È composto da ingresso, salone con angolo cottura, bagno, camera da letto, ripostiglio, ampia terrazza con ripostiglio esterno e due terrazzini. Le pareti del salone sono decorate con carta da parati, quelle della camera da letto e del ripostiglio sono trattate con pittura idrolavabile. La pavimentazione del salone e delle altre camere è in ceramiche cm (50x50). Il bagno è pavimentato con ceramiche cm (20x20), le pareti hanno il rivestimento alto ca m 2,50; i sanitari sono di media qualità. Gli infissi esterni sono in legno tamburato, protetti da grate metalliche, e la terrazza ha pavimentazione in ceramica cm (12x25).

L'area si trova in località "Torre Nova", servita dalla linea metropolitana C (fermata "Torre Angela") e dai bus 58, 500, 506. Nei pressi si trovano varie scuole, fra cui l'Istituto Comprensivo Statale Hipatia, non lontano dall'Università degli Studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico di Tor Vergata. Non mancano negozi e supermercati.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Trattasi di una corte con accesso indipendente. E' evidentemente uno spazio residuale attualmente vocato alla salvaguardia di una colonia di gatti. Catastalmente è individuato come Via Giuseppe Toraldo 43, ma lo stradario ufficiale mi indica un altro edificio con quel civico.



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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

L'appartamento è stato completamente trasformato da una ristrutturazione con ampliamento riguardante la zona ingresso. Si adatterà pertanto la superficie autorizzata. Attualmente esso è composto da ingresso, sala con angolo cottura, due camere da letto, corridoio, due bagni e terrazzino.

L'immobile è ubicato nella zona di Valle Fiorita, situata al di fuori del Grande Raccordo Anulare e compresa tra via Prenestina e via Casilina. Tale area presenta villette e appartamenti con giardini privati in contesti generalmente tranquilli, sebbene la viabilità risulti influenzata dalle principali arterie stradali limitrofe. Si tratta di una zona residenziale popolare, prossima a quartieri quali Tor Bella Monaca e Borghesiana, con un contesto urbano misto comprendente edilizia popolare, abitazioni civili e aree verdi circostanti. La zona include dotazioni standard quali nove metri quadrati di verde pubblico per abitante, sei metri quadrati e mezzo di servizi pubblici e due metri quadrati e sessanta di parcheggi pubblici. Essa è servita da scuole primarie e secondarie nonché dall'Istituto Tecnico Agrario "Emilio Sereni"; nei pressi insistono le emergenze del Policlinico Tor Vergata, negozi di quartiere e supermercati.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Il garage, individuato con il Subalterno 502 è costituito catastalmente in un unico ambiente con un accesso carrabile ed uno dal vano scala.

Attualmente l'ambiente è stato allargato inglobando il vano scala con la formazione di un ulteriore stanza, chiudendo l'accesso carrabile con una superfetazione e dotandolo di un soppalco con ulteriore vano e due piccoli bagni. Vedi Paragrafo "regolarità edilizia".

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Trattasi di un locale cantinato sottoscala individuato catastalmente con il Subalterno 509.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

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

- ***

- ***

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

- *** (Proprietà 1/2)

- *** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Questa area urbana è proprietà è stata acquisita da ***
comunione dei beni con il marito***

All.8, ma risulta in
anche lui esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile confina con distacco su Largo Virginio Prinzivalli, Int.2, scala comune.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

L'immobile confina con la particella 1051, app. int.1, Part. 505 e Part. 507.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	1
Terrazzo	52,80 mq	52,80 mq	0,25	13,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,20 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	71,00 mq	71,00 mq	0,18	12,78 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,78 mq		

Dalla visura catastale l'area urbana risulta essere di m2 71.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1**

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

*** Dal 09/10/1980 al 30/06/1990	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 8 Categoria AP, Cons. 0,0 vani Piano 1
Dal 30/06/1990 al 30/06/1990	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 8 Categoria A2, Cons. 0,0 vani Piano 1
Dal 03/12/1992 al 01/11/2025 *	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq (Totale) / 73 mq (Escluse aree scoperte) mq Rendita € 557,77 Piano 1

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
*** Dal 14/09/2011 al 04/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 71 m2 Superficie catastale 71m2 mq
Dal 04/10/2011 al 05/11/2018		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 71 Superficie catastale 71 m2 mq Piano T
Dal 05/11/2018 al 01/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 71 m2 Superficie catastale 71 m2 mq Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	1051	8	6	A2	5	4 vani	Totale: 83 m2 Totale	557,77 €	Interno 3 Piano 1	

ASTE GIUDIZIARIE®					ASTE GIUDIZIARIE®	escluse aree scoperte 73 m2 mq			
----------------------	--	--	--	--	----------------------	--	--	--	--

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	1051	504		F1		71m2			T	

Corrispondenza catastale

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

Rispetto ai Dati Catastali, non corrisponde l'indirizzo Via Toraldo 43. Sarebbe più corretto indicare il bene con il suo corretto accesso che corrisponde ad un civico tra il 2 e l'8 di Largo Virginio Prinzivalli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Lo stato conservativo è mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra***

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

L'area urbana risulta occupata dalla proprietaria ed adibita a "Colonia Felina"

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2014 al 01/11/2025	***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bissatini Francesca	17/04/2014	92039	18464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/05/2014	51887	33087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1990 al 04/10/2011	***	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		pubblico ufficiale Deodato	30/09/1990	40994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/07/1990	66101	37914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2011 al 05/11/2018		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 04/10/2011 al
05/11/2018

Dal 05/11/2018 al
01/11/2025

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	13/10/2011	115025	73489
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto tra vivi - Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	13/10/2011	115026	73490
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto tra vivi - Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Faletti Raffaella	05/11/2018	13582	9417
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	05/12/2018	140981	97742
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 24/04/2014
Reg. gen. 48953 - Reg. part. 5671
Quota: 1/2
Importo: € 420.000,00

A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società

Contro ***

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Note: *** è presente nello stesso pignoramento, ma presente di altri immobili

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma il 20/01/2023

Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4960

Quota: 1/2

A favore di BCC NPLS 2019 SRL

Contro ***

Note *** presente nello stesso pignoramento, ma presente di altri immobili

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 20/01/2023

Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4960

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2019 SRL

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile ricade nell'ambito della "Città della Trasformazione: ambiti a pianificazione particolareggiata definita" (Articolo 62N.T.A.), nonché compresa nel perimetro di Zona "O" (recupero urbanistico) del Piano Particolareggiato Zona 8 "Nucleo 23 - Valle della Piscina" con destinazione "Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste". Delibera del Consiglio n.148 del 20/09/1999.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

L'immobile ricade nell'ambito della "Città della Trasformazione: ambiti a pianificazione particolareggiata definita" (Articolo 62N.T.A.), nonché compresa nel perimetro di Zona "O" (recupero urbanistico) del Piano Particolareggiato Zona 8 "Nucleo 23 - Valle della Piscina" con destinazione "Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste". Delibera del Consiglio n.148 del 20/09/1999.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è munito di Concessione Edilizia n. 654/F del 26/11/1963 e di Certificato di Abitabilità al Protocollo n. 30667/1962. Nonostante la tempestiva richiesta ed i successivi solleciti, a tutt'oggi non mi è pervenuto il progetto con gli allegati grafici. Da un'indagine presso il VI Municipio sono venuta a conoscenza che nel 1999 l'immobile è stato comunque verificato dalle autorità competenti e colpito da una multa per modeste opere edilizie: "Demolizione di un tramezzo interno di un appartamento, di m 4x2,80 h. circa e realizzazione di altro di m. 1,80x2,80 h. circa; sul terrazzo a livello dell'appartamento, realizzazione di 2 muretti di m 1,70x1,10 h (il muretto sul quale insiste l'abuso è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 654/F del 26/11/1963)". Quindi non sono stati riscontrati abusi rilevanti, ma risulta il ripostiglio all'esterno del terrazzo poggiante su 2 muretti. Rispetto all'Accesso agli Atti effettuato presso il Municipio VI, non risultano pervenute indicazioni su possibili altre pratiche o procedure. La planimetria dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale, anche se nutro qualche perplessità sul locale definito catastalmente "RIP.", (ripostiglio), sul balcone che sembra sia apparso nel 2005. Nella Visura storica catastale appare la VARIAZIONE del 30/03/2005 Pratica n. RM0230862 in atti dal 30/03/2005 AMPL. MODESTO SU TERRAZZO ESC. (n. 28094.1/2005)).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

L'area urbana non è edificata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO VIRGINIO PRINZIVALLI 8, INTERNO 3, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale risultano scadute quote per € 2,09 oltre alle spese straordinarie per € 893,17 di spese condominiali. Per un totale di € 892,26.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - GIUSEPPE TORALDO 43, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A tutt'oggi, nonostante ripetute sollecitazioni, non mi sono pervenute comunicazioni da parte dell'Amministrazione Condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

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

• ***

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

• ***

(Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile confina con distacco Via Caccamo, locale garage subalterno 502, vano scala.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

L'immobile confina con part. 503 , distacco su via Caccamo, vano scala.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

L'immobile confina con part.502, distacco via Caccamo, distacco part. 501.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				106,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

Utilizzo la superficie autorizzata come descritta nel Certificato Catastale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2001 al 18/10/2002	***	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 97 m2 mq Rendita € 568,10 Piano T
Dal 18/10/2002 al 01/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 97 mq mq Rendita € 568,10 Piano T

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2001 al 14/12/2005	***	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 40 m2 Superficie catastale 57 m2 mq Rendita € 161,13 Piano T
Dal 14/12/2005 al 01/11/2025	*	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 40 m2 Superficie catastale 57 m2 mq Rendita € 161,13 Piano T

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2001 al 15/09/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 86 m2 Rendita € 253,17 Piano S1
Dal 15/09/2004 al 14/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 m2 Superficie catastale 10 m2 mq Rendita € 17,66 Piano S1
Dal 14/12/2005 al 01/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 972, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 m2 Superficie catastale 10 m2 mq Rendita € 17,66 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	972	503	6	A3	2	4 vani	97 m2 Totale	568,1 €	T	

ASTE GIUDIZIARIE®						ASTE GIUDIZIARIE®	escluse aree scoperte 93 m mq			
----------------------	--	--	--	--	--	----------------------	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	972	502	6	C6	12	40 m2	57 m2 mq	161,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	972	509	6	C2	7	6 m2	10 m2 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile è in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Lo stato conservativo è modesto.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Lo stato conservativo è molto modesto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutac^{***}

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato^{***}

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato^{***}

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1975 al 14/12/2005	***	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 14/12/2005 al
22/02/2026

Dal 15/02/2010 al
22/02/2026

Papi Vincenzo	05/12/1975	25470	11278
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	30/10/1975	44125	32703
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di donazione accettata Nuda Proprietà			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bianconi Isabella		71093	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	22/12/2005	174177	1100790
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 18/10/2002 al 20/02/2026		Atto di Compravendita	
		Rogante	Data
		Bianconi Isabella	18/02/2002
		Repertorio N°	Raccolta N°
		66882	
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Reg. gen.	Reg. part.

		23/10/2002	111455	73604
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1975 al 14/12/2005	***	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papi Vincenzo	05/12/1975	25470	11278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/12/1975	44125	32703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2005 al 20/02/2026	***	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/10/2002
Reg. gen. 11145 - Reg. part. 29832
Quota: 1/1

Importo: € 92.000,00

A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società

Contro ***

Capitale: € 46.000,00

Percentuale interessi: 4,82 %

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Roma il 23/12/2009

Reg. gen. 170084 - Reg. part. 48127

Quota: 1/1

Importo: € 103.000,00

A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società

Contro ***

Capitale: € 51.500,00

Percentuale interessi: 4,75 %

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessioni a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 24/04/2014

Reg. gen. 48954 - Reg. part. 5672

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società

Contro ***

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 24/04/2014

Reg. gen. 48953 - Reg. part. 5671

Importo: € 420.000,00

A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società

Contro ***

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Note: ***

altri immobili

sono presente nello stesso pignoramento, ma presenti di

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma il 20/01/2023

Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4960

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2019 SRL

Contro *****

Note: ***

altri immobili

sono presente nello stesso pignoramento, ma presenti di

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Iscrizioni

- **24/04/2014** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Roma il 24/04/2014
Reg. gen. 48954 - Reg. part. 5672
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società
Contro ***
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 24/07/2014
Reg. gen. 48953 - Reg. part. 5671
Quota: 1/2
Importo: € 420.000,00
A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società
Contro ***
Capitale: € 210.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Note: ***
altri immobili

sono presente nello stesso pignoramento, ma presenti di

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 20/01/2023
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4960
A favore di BCC NPLS 2019 SRL
Contro ***

sono presente nello stesso pignoramento, ma presenti di

altri immobili

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 20/01/2023
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4960
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2019 SRL
Contro ***

sono presente nello stesso pignoramento, ma possessori di

altri immobili

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile ricade nell'ambito della "Città delle Trasformazioni". Piano Particolereggiato "Nucleo 24 Valle Fiorita Capanna Murata"; Zona di Conservazione e Completamento Residenziale e non Residenziale". App. DCC 107 del 12.04.2006.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

L'immobile ricade nell'ambito della "Città delle Trasformazioni". Piano Particolereggiato "Nucleo 24 Valle Fiorita Capanna Murata"; Zona di Conservazione e Completamento Residenziale e non Residenziale". App. DCC 107 del 12.04.2006.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

L'immobile ricade nell'ambito della "Città delle Trasformazioni". Piano Particolereggiato "Nucleo 24 Valle Fiorita Capanna Murata"; Zona di Conservazione e Completamento Residenziale e non Residenziale". App. DCC 107 del 12.04.2006.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile risulta privo di Concessione edilizia, ma presso l'Ufficio del Condonò Edilizio è registrata una Concessione n. 293245, protocollo 000027323/87, rilasciata a^{***} per una superficie di mq 392,97, relativa all'unità sita in via Caccamo 20.

La scheda catastale collegata è la n. 74780 del 25 novembre 1993 ma, con questo dato, non è stato possibile rintracciare le planimetria presso gli uffici Catastali. La superficie autorizzata ammonta a mq 280 residenziali e mq 186,84 non residenziali. Successivamente è emersa una DIA per frazionamento del 22 aprile 2004, protocollo 25167. Il VI Municipio mi informava che risulta pervenuta la richiesta di DIA, ma la documentazione non è stata rintracciata.

Per l'appartamento subalterno 503, rispetto alla planimetria catastale, si riscontra una diversa disposizione delle murature interne, nonché un aumento di superficie e cubatura con l'annessione di porzione del vano scala.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

L'immobile risulta privo di Concessione edilizia, ma presso l'Ufficio del Condonò Edilizio è registrata la concessione n. 293245, protocollo 000027323/87, rilasciata a^{***} per una superficie di mq 392,97, relativa all'unità sita in via Caccamo 20.

La scheda catastale collegata è la n. 74780 del 25 novembre 1993 ma, con questo dato, non è stato possibile

rintracciare le planimetria presso gli uffici Catastali. La superficie autorizzata ammonta a mq 280 residenziali e mq 186,84 non residenziali. Successivamente è emersa una DIA per frazionamento del 22 aprile 2004, protocollo 25167. Il VI Municipio mi informava che risulta pervenuta la richiesta di DIA, ma la documentazione non è stata rintracciata.

Per il garage subalterno 502, rispetto alla planimetria catastale è evidente un aumento di superficie con l'annessione dell'intero vano scala, la costituzione di un'altra stanza e bagno e un'espansione verso il subalterno 503, per la costruzione di una piccola scala a chiocciola. L'ingresso carrabile è stato chiuso da una superfetazione. E' stato creato un ampio soppalco dotato di vano chiuso e piccolo bagno.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

L'immobile risulta privo di Concessione edilizia, ma presso l'Ufficio del Condono Edilizio è registrata la concessione n. 293245, protocollo 000027323/87, rilasciata a *** per una superficie di mq 392,97, relativa all'unità sita in via Caccamo 20.

La scheda catastale collegata è la n. 74780 del 25 novembre 1993 ma, con questo dato, non è stato possibile rintracciare le planimetria presso gli uffici Catastali. La superficie autorizzata ammonta a mq 280 residenziali e mq 186,84 non residenziali. Successivamente è emersa una DIA per frazionamento del 22 aprile 2004, protocollo 25167. Il VI Municipio mi informava che risulta pervenuta la richiesta di DIA, ma la documentazione non è stata rintracciata.

Per la cantina si rileva, rispetto alla planimetria catastale, la trasformazione di una finestra in porta di ingresso, la chiusura del collegamento con l'appartamento e la creazione di una luce.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, INTERNO 1A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CACCAMO 20, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1
L'appartamento è posto al primo piano del largo Virginio Prinzivalli n. 8, int. 3. È composto da ingresso, salone con angolo cottura, bagno, camera da letto, ripostiglio, ampia terrazza con ripostiglio esterno e due terrazzini. Le pareti del salone sono decorate con carta da parati, quelle della camera da letto e del ripostiglio sono trattate con pittura idrolavabile. La pavimentazione del salone e delle altre camere è in ceramiche cm (50x50). Il bagno è pavimentato con ceramiche cm (20x20), le pareti hanno il rivestimento alto ca m 2,50; i sanitari sono di media qualità. Gli infissi esterni sono in legno tamburato, protetti da grate metalliche, e la terrazza ha pavimentazione in ceramica cm (12x25). L'area si trova in località "Torre Nova", servita dalla linea metropolitana C (fermata "Torre Angela") e dai bus 58, 500, 506. Nei pressi si trovano varie scuole, fra cui l'Istituto Comprensivo Statale Hipatia, non lontano dall'Università degli Studi di Roma Tor Vergata ed il Policlinico di Tor Vergata. Non mancano negozi e supermercati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.400,00
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T
Trattasi di una corte con accesso indipendente. E' evidentemente uno spazio residuale attualmente vocato alla salvaguardia di una colonia di gatti. Catastalmente è individuato come Via Giuseppe Toraldo 43, ma lo stradario ufficiale mi indica un altro edificio con quel civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1051, Sub. 504, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 12.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo Virginio Prinzivalli 8, interno 3, piano 1	78,20 mq	2.000,00 €/mq	€ 156.400,00	100,00%	€ 156.400,00
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Giuseppe Toraldo 43, piano T	12,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 12.780,00	100,00%	€ 12.780,00
Valore di stima:					€ 169.180,00

Valore di stima: € 169.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	895,00	€

Valore finale di stima: € 151.366,74

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T
L'appartamento è stato completamente trasformato da una ristrutturazione con ampliamento riguardante la zona ingresso. Si adatterà pertanto la superficie autorizzata. Attualmente esso è composto da ingresso, sala con angolo cottura, due camere da letto, corridoio, due bagni e terrazzino. L'immobile è ubicato nella zona di Valle Fiorita, situata al di fuori del Grande Raccordo Anulare e compresa tra via Prenestina e via Casilina. Tale area presenta villette e appartamenti con giardini privati in contesti generalmente tranquilli, sebbene la viabilità risulti influenzata dalle principali arterie stradali limitrofe. Si tratta di una zona residenziale popolare, prossima a quartieri quali Tor Bella Monaca e Borghesiana, con un contesto urbano misto comprendente edilizia popolare, abitazioni civili e aree verdi circostanti. La zona include dotazioni standard quali nove metri quadrati di verde pubblico per abitante, sei metri quadrati e mezzo di servizi pubblici e due metri quadrati e sessanta di parcheggi pubblici. Essa è servita da scuole primarie e secondarie nonché dall'Istituto Tecnico Agrario "Emilio Sereni"; nei pressi insistono le emergenze del Policlinico Tor Vergata, negozi di quartiere e supermercati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 972, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.312,50

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T

Il garage , individuato con il Subalterno 502 è costituito catastalmente in un unico ambiente con un accesso carrabile ed uno dal vano scala. Attualmente l'ambiente è stato allargato inglobando il vano scala con la formazione di un'ulteriore stanza, chiudendo l'accesso carrabile con una superfetazione e dotandolo di un soppalco con ulteriore vano e due piccoli bagni. Vedi Paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 972, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.000,00

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1

Trattasi di un locale cantinato sottoscala individuato catastalmente con il Subalterno 509.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 972, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Caccamo 20, interno 1A, piano T	106,25 mq	1.650,00 €/mq	€ 175.312,50	100,00%	€ 175.312,50
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano T	40,00 mq	800,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
Bene N° 5 - Cantina Roma (RM) - Via Caccamo 20, piano S1	1,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 1.980,00	100,00%	€ 1.980,00
Valore di stima:					€ 209.292,50

Valore di stima: € 209.292,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro:demolizioni e ripristini per regolarizzazione	30.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.000,00	€

Il rischio assunto per mancanza di garanzia riguarda il ritardo con cui non mi sta rispondendo il Comune nei suoi vari uffici.

Le demolizioni sono una parte importante poichè sono demolizioni interne con trasporti ed oneri alla pubblica discarica cui si aggiungono i costi di ripristino edili ed impiantistici con le relative certificazioni.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica riguardano tutte le 3 unità immobiliari.

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 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Appartamento Largo Virginio Prinzivall 8
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Ipocatastale Appartamento Largo Virginio Prinzivall 8
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura Storico/Catastale Appartamento Largo Virginio Prinzivall 8
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria Catastale Largo Virginio Prinzivall 8
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo Appartamento Largo Virginio Prinzivall 8
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Area Urbana Sub 504
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura Storico/Catastale Area Urbana Sub 504
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura Ipocatastale Area Urbana Sub 504
- ✓ N° 10 Altri allegati - Mappale Area Urbana Sub 504
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Fotografica Lotto 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrative Lotto 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Criteri di Valutazione Lotto 1



- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Via Caccamo 20
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura Storico/Catastale Appartamento Via Caccamo 20
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria Catastale Appartamento Via Caccamo 20
- ✓ N° 17 Altri allegati - Visura Ipocatastale Appartamento Via Caccamo 20
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo Appartamento Via Caccamo 20
- ✓ N° 19 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrativa Lotto 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Visura Storico/Catastale Garage Via Caccamo 20
- ✓ N° 21 Altri allegati - Planimetria Catastale Garage Via Caccamo 20
- ✓ N° 22 Altri allegati - Visura Ipocatastale Garage Via Caccamo 20
- ✓ N° 23 Altri allegati - Rilievo Garage Via Caccamo 20.
- ✓ N° 24 Altri allegati - Storico/Catastale Cantina Via Caccamo 20
- ✓ N° 25 Altri allegati - Visura Ipocatastale Cantina Via Caccamo 20
- ✓ N° 26 Altri allegati - Planimetria Catastale Cantina Via Caccamo 20
- ✓ N° 27 Altri allegati - Rilievo Cantina Via Caccamo 20
- ✓ N° 28 Altri allegati - Documentazione Fotografica Lotto 2
- ✓ N° 29 Altri allegati - Criteri di Valutazione Lotto 2
- ✓ N° 30 Altri allegati - Oneri condominiali Largo Virginio Prinzivalli
- ✓ N° 31 Altri allegati - Visura ipocatastale altri terzi
- ✓ N° 32 Altri allegati - Frazionamento: Risposta VI Municipio