

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1165/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*

contro

\*\*\*

\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T .....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1 .....	4
Confini .....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T .....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1 .....	4
Consistenza .....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T .....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1 .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T .....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1 .....	6
Dati Catastali .....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T .....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1 .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
Lotto Unico .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1165/2023 del R.G.E. ....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00 .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

## INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, Tel. 06 58 330 133, Fax 06 581 64 94, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Unità immobiliare (Abitazioni in villini), censita al Catasto Urbano, foglio 1126, particella 1482, sub. 1 (graffato con particella 1484), sita in Via di Mezzocammino n. 121, Roma
- Unità immobiliare (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), censita al Catasto Urbano, foglio 1126, particella 1483, sub. 24, sita in Via di Mezzocammino n. 121, Roma

(Coord. Geografiche: 41°47'10.3"N 12°25'44.7"E)

## DESCRIZIONE

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, con accesso da Via di Mezzocammino n. 121, Fabbricato "A" e precisamente:

- a) appartamento distinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, posto al piano terra, composto di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, giardino, confinante con appartamento interno due della scala A, appartamento interno 2 (due) della scala B, Viale condominiale, salvo altri;
- b) box auto sito al piano seminterrato del fabbricato "B", distinto con il numero 9 (nove), confinante con box n. 8 e box n. 10, muro perimetrale, spazio di manovra, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1126, come segue:

- particella 1482, sub. 1 graffata con la particella 1484, Via di Mezzocammino n. 121, int. 1, scala A, piano T, z.c. 6, cat. A/7, cl. 8, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: mq 50 Totale: escluse aree scoperte: mq 50, R.C.€. 852,15 (l'appartamento);
- particella 1483, sub. 24, Via di Mezzocammino n. 121, piano S1, int. 9, z.c. 6, cat. C/6, cl. 14, Consistenza mq. 40, Superficie Catastale Totale: mq 40, R.C.€. 218,98 (il box).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, 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° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO B, INTERNO 9, 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° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T

Appartamento interno due della scala A, appartamento interno 2 (due) della scala B, Viale condominiale, salvo altri

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO S1

Box n. 8, box n. 10, muro perimetrale, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superfici e Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,90 mq	46,10 mq	1,00	46,10 mq	m 2,85 circa (ridotta a m 2,55 circa nel disimpegno per la presenza di un soppalco)	T
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,50 mq</b>		

L'appartamento è composto come segue:

- Ingresso-Soggiorno = mq 21,3 circa
- Cucina = mq 3,4 circa
- Disimpegno = mq 1,2 circa
- Camera da letto = mq 11,2 circa
- Bagno = mq 4,9 circa
- Giardino = Superficie esterna = mq 130 circa
- Superficie utile interna = mq 41,9 circa
- Superficie lorda interna - Si stima un incremento del 15% per pareti perimetrali e tramezzi = mq 46,1 circa
- Superficie esterna omogeneizzata = superficie esterna x coefficiente di omogeneizzazione = mq 130 x 0,18 = mq 23,4
- Superficie commerciale = Superficie lorda interna + Superficie esterna omogeneizzata = mq (46,1 + 23,4) = mq 69,5

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,57 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 09/12/2008	***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1126, Part. 1484 ex 944 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 01 00
Dal 19/02/1979 al 01/04/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1126, Part. 1482 ex 944 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 02 67
Dal 30/06/1987 al 16/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1126, Part. 1482, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3 Rendita € 852,15 Piano T Graffato 1484
Dal 16/07/2004 al 14/02/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1126, Part. 1482, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3 Superficie catastale 50 mq Rendita € 852,15 Piano T Graffato 1484

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 01/04/2010	***	
Dal 30/06/1987 al 16/07/2004		
Dal 16/07/2004 al 14/02/2025		

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	1482	1	6	A7	8	3	50 mq	852,15 €	T	1484

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1126	1482 ex 944				Ente urbano		00 02 67 mq				
1126	1484 ex 944				Ente urbano		00 01 00 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1126	1483	24	6	C6	14	40	40 mq	218,98 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1126	1483 ex 944				Ente urbano		00 04 15 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1969 al 15/12/1989	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Forleo di Roma	25/06/1969	65978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità	10/07/1969		43329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			08/07/1969	1008	
Dal 15/12/1989 al 21/07/1995	***	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Achille de Martino	15/12/1989	127255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità	29/12/1989	119949	68491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	28/12/1989		
Dal 21/07/1995 al 16/07/2004	***	Atto di rettifica per meglio indicare il foglio di mappa 1126			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Achille de Martino	21/07/1995	158000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità	29/07/1995	50661	30452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/07/1995		
Dal 16/07/2004	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Fenoaltea	16/07/2004	8467	4495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità	20/07/2004	80330	51356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	19/07/2004	14930	Serie 1T

Si segnala che nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paolo Fenoaltea di Roma del 16/07/2004, rep. 8467, racc. 4495, la parte venditrice ha dichiarato di aver realizzato nel piano interrato del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, una superficie destinata a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio rientrante nelle prescrizioni di cui all'art. 18 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 e sue modifiche ed integrazioni, nonché una superficie destinata a parcheggio eccedente lo standard di legge, superficie che è pertanto liberamente disponibile da parte di essa venditrice anche mediante la vendita a terzi non condomini.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 20/07/2004 - Reg. gen. 80331 - Reg. part. 20812  
Importo: € 238.000,00  
A favor\*\*\* nca Per La Casa S.p.a.  
Contro  
Formali procedura  
Capitale: € 119.000,00  
Rogante: Fenoaltea Paolo  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 8468 - N° raccolta: 4496
- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 16/07/2024 - Reg. gen. 88942 - Reg. part. 14162  
Quota: 1/1  
Importo: € 238.000,00  
A favor\*\*\* Srl, Unicredit Banca Per La Casa S.p.a.  
Contro  
Formali procedura  
Capitale: € 119.000,00  
Rogante: Fenoaltea Paolo  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 8468 - N° raccolta: 4496

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 09/11/2023 - Reg. gen. 135383 - Reg. part. 99568  
A favor\*\*\* Srl  
Contro  
Formali procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, e successivi strumenti urbanistici attuativi, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistemi e Regole - 1:10.000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, Art. 45, Art. 48

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

- Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B - Beni Paesaggistici
  - Aree urbanizzate
  - Beni ricognitivi di legge - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua - Fosso di Spinaceto

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui quanto in oggetto è parte, è stato costruito in base a regolare concessione edilizia n. 1005/c rilasciata dal Comune di Roma in data 5 giugno 1978, progetto prot. n. 26380 dell'anno 1977\*\*\*

\*\*\* ante n. 714/C rilasciata dal Comune di Roma in data 19 aprile 1982, progetto presentato da registrato il 02/10/1980, protocollo n. 38329.

Per l'ottenimento della concessione edilizia è stato stipulato un atto di vincolo a parcheggio, distacchi a verde, giardino pensile, destinazione d'uso piano servizi, ai rogiti del Notaio Fenoaltea, in data 15/01/1982, rep. 8776/5269, registrato il 19/01/1982, trascritto il 19/01/1982, reg. gen. 4010, reg. part. 3114.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 28 febbraio 1983 con licenza n. 57, domanda n. 26211/82.

Alla data dell'accesso ai fini della presente esecuzione immobiliare, risulta spostata parte del tramezzo intermedio fra l'ingresso-soggiorno, da una parte, e la camera, il disimpegno e il bagno, dall'altra parte, in modo tale che è stato rimpicciolito l'ingresso-soggiorno e sono stati ingranditi la camera, il disimpegno e il bagno. Non sono stati reperiti titoli edilizi atti a legittimare la diversa distribuzione di spazi interni.

Si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Stima degli oneri da detrarre al valore finale:

- Sanzione € 1.000,00
- Diritti d'istruttoria € 251,24
- Oneri catastali € 50,00
- Onorario per professionista € 2.000,00
- Totale € 3.301,24

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il condominio è amministrato in base al regolamento depositato agli atti del Notaio Paolo Fenoaltea di Roma il 11/12/2003, rep. 7444, racc. 3856, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 22 dicembre 2003 al n. 23424 serie 1.

Da quanto appreso in sede di accesso, gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro 142,00, con cadenza bimestrale. Il riscaldamento è autonomo.

Non si é a conoscenza di presenza di altri vincoli od oneri condominiali.

## 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 di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, con accesso da Via di Mezzocammino n. 121, Fabbricato "A" e precisamente:

- a) appartamento distinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, posto al piano terra, composto di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, giardino, confinante con appartamento interno due della scala A, appartamento interno 2 (due) della scala B, viale condominiale, salvo altri;
- b) box auto sito al piano seminterrato del fabbricato "B", distinto con il numero 9 (nove), confinante con box n. 8 e box n. 10, muro perimetrale, spazio di manovra, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1126, come segue:

- particella 1482, sub. 1 graffata con la particella 1484, Via di Mezzocammino n. 121, int. 1, scala A, piano T, z.c. 6, cat. A/7, cl. 8, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: mq 50 Totale: escluse aree scoperte: mq 50, R.C.€. 852,15 (l'appartamento)
- particella 1483, sub. 24, Via di Mezzocammino n. 121, piano S1, int. 9, z.c. 6, cat. C/6, cl. 14, Consistenza mq. 40, Superficie Catastale Totale: mq 40, R.C.€. 218,98 (il box)

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T	69,50 mq	2.029,67 €/mq	€ 141.062,07	100,00%	€ 141.062,07
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1	40,00 mq	963,00 €/mq	€ 38.520,00	100,00%	€ 38.520,00
Valore di stim					€ 179.582,07

Valore di stima: € 179.582,07

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni.	3301,24	€

**Valore finale di stima: € 158.322,62**

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 158.000,00**

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2024 – Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)

Codice zona: E21

Microzona: 177

Destinazione: Residenziale

Ville e Villini – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq) Min 1.800,00 Max 2.650,00 – Valore Medio €/mq 2.225,00

Box – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq) Min 750,00 - Max 1.100,00 – Valore Medio €/mq 925,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2024, in base ai seguenti parametri:

Provincia: Roma

Zona: Z28 Tor de' Cenci (Spinaceto - Casal Brunori) (Municipio: X - ex Municipio XIII)

Abitazioni - I fascia Euro/mq 2.100,00 - Abitazioni - II fascia Euro/mq 1.600,00 - Valore medio Euro/mq 1.850,00

Boxes e posti auto 1.000,00

3. Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2025):

Provincia: Roma

Comune: Roma

Zona: Eur Spinaceto Tor De Cenci Viale Degli Eroi Di Cefalonia

Posizione Zona: periferia

Ville & Villini - Valore minimo Euro/mq 1.592,00 - Valore medio/mq Euro 2.014,00 - Valore massimo Euro/mq 2.436,00

Box auto & Autorimesse - Valore minimo Euro/mq 776,00 - Valore medio Euro/mq 964,00 - Valore massimo Euro/mq 1.152,00

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal sito internet borsinoimmobiliare.it, è calcolata come segue:

- Valore unitario appartamento =  $\text{€}/\text{mq} (2.225,00 + 1.850,00 + 2.014,00)/3 = \text{€}/\text{mq} 2.029.67$
- Valore unitario box =  $\text{€}/\text{mq} (925,00 + 1.000,00 + 964,00)/3 = \text{€}/\text{mq} 963,00$

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

Roma, li 06/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fallica Salvatore

- N. 1 mappa catastale
- N. 2 planimetrie catastali
- Visura catasto fabbricati Foglio 1126 Particella 1482 Sub 1
- Visura catasto fabbricati Foglio 1126 Particella 1483 Sub 24
- Visura catasto terreni Sezione C Foglio 1126 Particella 1482
- Visura catasto terreni Sezione C Foglio 1126 Particella 1483
- Visura catasto terreni Sezione C Foglio 1126 Particella 1484
- Elaborato planimetrico n. RM0580891 del 03/01/2019
- Elaborato planimetrico n. N00201 del 28/02/1997
- Atto Notaio Forleo rep. 65978/1979
- Trascrizione n. 68491/1989 - Atto Notaio De Martino rep. 127255/1989
- Trascrizione n. 30452/1995 - Atto Notaio De Martino rep. 158000/1995
- Atto Notaio Fenoaltea rep. 8467/2004
- n. 2 ispezioni ipotecarie
- Concessione edilizia n. 714/C rilasciata dal Comune di Roma in data 19 aprile 1982
- Dichiarazione di abitabilità n. 57 del 28 febbraio 1983
- Verbale di accesso
- Rilievo fotografico



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, con accesso da Via di Mezzocammino n. 121, Fabbricato "A" e precisamente:

- a) appartamento distinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, posto al piano terra, composto di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, giardino, confinante con appartamento interno due della scala A, appartamento interno 2 (due) della scala B, viale condominiale, salvo altri;
- b) box auto sito al piano seminterrato del fabbricato "B" distinto con il numero 9 (nove), confinante con box n. 8 e box n. 10, muro perimetrale, spazio di manovra, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1126, come segue:

- particella 1482, sub. 1 graffata con la particella 1484, Via di Mezzocammino n. 121, int. 1, scala A, piano T, z.c. 6, cat. A/7, cl. 8, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: mq 50 Totale: escluse aree scoperte: mq 50, R.C.€. 852,15 (l'appartamento)
- particella 1483, sub. 24, Via di Mezzocammino n. 121, piano S1, int. 9, z.c. 6, cat. C/6, cl. 14, Consistenza mq. 40, Superficie Catastale Totale: mq 40, R.C.€. 218,98 (il box)

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

**Prezzo base d'asta: € 158.000,00**

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 1482, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 1484 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1126, Part. 1482 ex 944, Qualità Ente urbano - Fg. 1126, Part. 1484 ex 944, Qualità Ente urbano	Superficie	69,50 mq
Descrizione:	piena proprietà della seguente porzione immobiliare facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, con accesso da Via di Mezzocammino n. 121, Fabbricato "A" e precisamente: a) appartamento distinto con il numero interno 1 (uno) della scala A, posto al piano terra, composto di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, giardino, confinante con appartamento interno due della scala A, appartamento interno 2 (due) della scala B, Viale condominiale, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 1483, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1126, Part. 1483 ex 944, Qualità Ente urbano	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	piena proprietà della seguente porzione immobiliare facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, con accesso da Via di Mezzocammino n. 121, Fabbricato "A" e precisamente: b) box auto sito al piano seminterrato del fabbricato "B", distinto con il numero 9 (nove), confinante con box n. 8 e box n. 10, muro perimetrale, spazio di manovra, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 20/07/2004  
Reg. gen. 80331 - Reg. part. 20812  
Importo: € 238.000,00  
A favor\*\*\* Banca Per La Casa S.p.a.  
Contro e  
Formali a procedura  
Capitale: € 119.000,00  
Rogante: Fenoaltea Paolo  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 8468  
N° raccolta: 4496
- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 16/07/2024 - Reg. gen. 88942 - Reg. part. 14162  
Quota: 1/1  
Importo: € 238.000,00  
A favor\*\*\* Srl, Unicredit Banca Per La Casa S.p.a.  
Contro  
Formali procedura  
Capitale: € 119.000,00  
Rogante: Fenoaltea Paolo  
Data: 16/07/2004  
N° repertorio: 8468 - N° raccolta: 4496

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 09/11/2023  
Reg. gen. 135383 - Reg. part. 99568  
A favor\*\*\* Srl