



## 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

\*\*\*  
\*\*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 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 |



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:

- Unita 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.

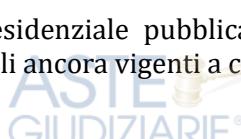
Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1126, come segue:

- 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.



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, EDIFICO 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, EDIFICO 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, EDIFICO 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, EDIFICO B, INTERNO 9, PIANO S1**

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

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

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie 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, EDIFICO 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.



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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI MEZZOCAMMINO 121, EDIFICO 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 |           |                |



**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.

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

PROVENIENZE VENTENNIALI

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

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 - Citta' 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 sogrette 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 197\*\*\*

\*\*\* 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 Fenoalteo, 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 è a conoscenza di presenza di altri vincoli od oneri condominiali.



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

| 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

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 borsinommobiliare.it, è calcolata come segue:

- Valore unitario appartamento = €/mq  $(2.225,00 + 1.850,00 + 2.014,00)/3 = €/mq 2.029,67$
- Valore unitario box = €/mq  $(925,00 + 1.000,00 + 964,00)/3 = €/mq 963,00$

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)

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

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio A, scala A, interno 1, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 1482, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 1484<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 1126, Part. 1482 ex 944, Qualità Ente urbano - Fg. 1126, Part. 1484 ex 944, Qualità Ente urbano   | <b>Superficie</b> | 69,50 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | 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. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari   |                   |          |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                         |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via di Mezzocammino 121, edificio B, interno 9, piano S1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 1483, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 1126, Part. 1483 ex 944, Qualità Ente urbano   | <b>Superficie</b> | 40,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | 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. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari  |                   |          |



• **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

