

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 1410/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1410/2022 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 668.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	27

In data 19/09/2023, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2023 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) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1 (Coord. Geografiche: 41°55'02"N 12°26'21"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°55'02"N 12°26'21"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Appartamento con doppio ingresso al piano terzo, interno 15, composto da ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due corridoi, tre camere, tre bagni, un ripostiglio e due balconi, con annessa cantina posta al piano seminterrato dello stesso civico, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto.

Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Box auto al piano seminterrato, interno 8, di circa 50mq, con accesso da rampa carrabile comune al civico 92S di via Ugo de Carolis, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto.

Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma.

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per 1/1, in forza di atto di compravendita del 09/02/2005, repertorio n. 18192, raccolta n. 5215, rogante notaio **** Omissis ****, registrato a Roma 3 il 10/02/2005 al n. 1544 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 14/02/2005, reg. part. 12163, reg. gen. 18824 (All. 01).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per 1/1, in forza di atto di compravendita del 09/02/2005, repertorio n. 18192, raccolta n. 5215, rogante notaio **** Omissis ****, registrato a Roma 3 il 10/02/2005 al n. 1544 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 14/02/2005, reg. part. 12163, reg. gen. 18824 (All. 01).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

L'appartamento, situato al piano terzo, interno 15, confina: a NORD con vano scala ed altra proprietà int. 14; ad OVEST affaccio su via Ugo De Carolis; a SUD con distacco verso particella catastale 2192; ad EST con altra proprietà int. 12.

La cantina, al piano seminterrato, confina: a NORD con corridoio condominiale; ad EST e ad OVEST con altre proprietà rispettivamente int. 16 e int. 14; a SUD con distacco verso altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Il box auto, situato al piano seminterrato, interno 8, confina: a NORD e ad EST con muro di confine della proprietà; a SUD con altra proprietà interno 7; a SUD-OVEST con area di manovra condominiale; ad OVEST con altra proprietà int. 9.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	24,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,1	1,00 mq	3,00 m	3
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				201,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	201,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è comodamente divisibile in natura in quanto, oltre ad essere provvisto di due ingressi separati, la superficie netta permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento 5 di 16 generale edilizio del comune di Roma".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	50,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box auto, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, è stato considerato come pertinenza dell'unità immobiliare principale, bene n. 1, per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare. La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,25, in quanto pertinenza accessoria non direttamente comunicante con i vani principali, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto provvisto di un solo ingresso ad angolo e conseguente difficoltà a garantire le manovre di entrata e uscita a più di un utente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1969 al 04/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1153, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Piano 3-S1
Dal 04/06/1995 al 09/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1153, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.305,98 Piano 3-S1
Dal 09/02/2005 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1153, Sub. 41, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale Totale: 198 m ² Totale: escluse aree scoperte: 190 mq Rendita € 2.305,98 Piano 3-S1

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito in Roma, via Ugo De Carolis, n. 94 - 00136, piano 3-S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 368, particella 1153 (All. 02), subalterno 41, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie totale 198 mq, totale escluse aree scoperte 190 mq, rendita € 2.305,98 (All. 03).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1969 al 04/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1153, Sub. 8, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 50 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 358,94 Piano S1
Dal 04/06/1995 al 09/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1153, Sub. 8, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 50 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 358,94 Piano S1
Dal 09/02/2005 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1153, Sub. 8, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 50 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 358,94 Piano S1

Il bene oggetto di pignoramento è un box auto sito in Roma, via Ugo De Carolis, n. 92S - 00136, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 368, particella 1153 (All. 02), subalterno 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, superficie totale 56 mq, rendita € 358,94 (All. 16).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	1153	41	4	A2	3	9,5 vani	Totale: 198 m ² Totale: escluse aree scoperte: 190 mq	2305,98 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 04).

Nello specifico risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo stato di fatto potrà essere regolarizzato tramite procedura DOCFA per "Diversa Distribuzione degli Spazi interni" presso gli uffici del catasto fabbricati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

368	1153	8	4	C6	6	50 mq	56 mq ^e	358,94 €	S1	
-----	------	---	---	----	---	-------	--------------------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

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

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ed allo stato dei luoghi (All. 17).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Al momento del sopralluogo del 31/10/2023 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Al momento del sopralluogo del 31/10/2023 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Le parti comuni sono limitate al vano scala, l'ascensore e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Le parti comuni sono limitate agli spazi di manovra, al vano scala, l'ascensore e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Non risultano servitù sui beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina nel quartiere Balduina composto da 6 piani fuori terra ed un seminterrato. Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in parte in cortina, in parte in intonaco e tinteggiatura, copertura a terrazza, in parte praticabile (All. 06).

L'appartamento (All. 07), con accesso dal vano scala e ascensore, al piano terzo, interno 15, con annessa cantina al piano seminterrato, è composto da ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due corridoi, tre camere, tre bagni, un ripostiglio e due balconi.

Le finestre principali sono rivolte verso SUD e OVEST, quelle con affaccio sulla corte interna verso NORD ed EST, il che garantisce un buon livello di illuminazione durante tutte le ore del giorno.

Le porte interne in legno tamburato, il portone di accesso in legno blindato, gli infissi esterni in alluminio; i pavimenti interni parte in parquet, parte in gres porcellanato, come i rivestimenti. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

Al momento dello stesso sopralluogo del 31/10/2023 lo scrivente non ha potuto accedere alla cantina del piano seminterrato per mancanza di disponibilità delle chiavi. Ulteriori tentativi effettuati nei giorni successivi hanno ottenuto lo stesso risultato negativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Il box auto oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina nel quartiere Balduina composto da 6 piani fuori terra ed un seminterrato. Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in parte in cortina, in parte in intonaco e tinteggiatura, copertura a terrazza, in parte praticabile (All. 06).

Il box auto (All. 18), situato al piano seminterrato, interno 8, di circa 50mq, con accesso da rampa carrabile comune al civico 92S di via Ugo de Carolis, presenta una serranda di ingresso in metallo, pavimento industriale, tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Al momento del sopralluogo del 31/10/2023 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare.

Al momento dello stesso sopralluogo del 31/10/2023 lo scrivente non ha potuto accedere alla cantina del piano seminterrato per mancanza di disponibilità delle chiavi. Ulteriori tentativi effettuati nei giorni successivi hanno ottenuto lo stesso risultato negativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Al momento del sopralluogo del 31/10/2023 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal al 04/06/1995	**** Omissis ****	Successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/04/1970		23688
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/06/1995 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		## ##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/02/2005		12164

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2005 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		## ##	09/02/2005	18192	5215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/02/2005	18824	12163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	10/02/2005	1544	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta trascritta la formalità eseguita in data 27 dicembre 2023 al n.116809 reg. part, successivamente rettificata con nota del 29 116809 reg. part, successivamente rettificata con nota del 29 del Notaio **** Omissis **** di Roma in data rep. n. 1 mediante il quale le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno accettato tacitamente l'eredità del signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
	**** Omissis ****	Successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/04/1970		23688
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1995 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		####			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/02/2005		12164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2005 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Pacifico Spagnoletto##	09/02/2005	18192	5215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/02/2005	18824	12163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	10/02/2005	1544	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta trascritta la formalità eseguita in data 27 dicembre 2023 al n.116809 reg. part, successivamente rettificata con nota del 29 116809 reg. part, successivamente rettificata con nota del 29 del Notaio **** Omissis **** di Roma in data rep. n. mediante il quale le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno accettato tacitamente l'eredità del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94,
INTERNO 15, PIANO 3-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/02/2005
Reg. gen. 18826 - Reg. part. 4866
Quota: 1/1
Importo: € 830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 20/04/2018
Reg. gen. 45523 - Reg. part. 32348
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 23/04/2021
Reg. gen. 35800 - Reg. part. 51608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2023
Reg. gen. 5077 - Reg. part. 3523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 22/01/2024
Reg. gen. 6750 - Reg. part. 4977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 09/05/2024
Reg. gen. 55474 - Reg. part. 42246
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 24/07/2024 (All 08).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/02/2005
Reg. gen. 18826 - Reg. part. 4866
Quota: 1/1
Importo: € 830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 20/04/2018
Reg. gen. 45523 - Reg. part. 32348
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 23/04/2021
Reg. gen. 35800 - Reg. part. 51608
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 22/01/2024
Reg. gen. 6750 - Reg. part. 4977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 09/05/2024
Reg. gen. 55474 - Reg. part. 42246

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 03/01/2024 (All 19).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ugo De Carolis, 94, 00136 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.10 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1;
 - Rete Ecologica 4.05, foglio V: nessuna prescrizione;
 - Carta per la qualità G1.10, foglio 10: nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
 - Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ugo De Carolis, 94, 00136 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.10 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1;
 - Rete Ecologica 4.05, foglio V: nessuna prescrizione;
 - Carta per la qualità G1.10, foglio 10: nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
 - Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

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

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato edificato in base a regolare licenza edilizia n. 1147/55 (All. 09) e successiva licenza in variante n. 2944/58 (All. 10) ed ha ottenuto certificato di agibilità n. 1964 del 21/11/1959 (All. 11).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi dei grafici del progetto originale (All. 12), della planimetria catastale (All. 04) e dello stato dei luoghi (All. 13), si evince una non corrispondenza. In particolare, risulta la diversa distribuzione degli spazi interni. Per verificare se tali difformità avessero o meno ottenuto un titolo edilizio è stata fatta domanda di accesso agli atti presso gli uffici del Municipio XIV con esito negativo (All. 14).

L'attuale conformazione potrà essere regolarizzata tramite una pratica di CILA in sanatoria presso gli uffici del Municipio XIV ed una successiva variazione catastale tramite procedura DOCFA presso gli uffici del Catasto Fabbricati.

Per tale regolarizzazione lo scrivente ritiene di detrarre dal valore di stima la cifra di € 3.000,00.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)(All. 15) l'immobile è in classe energetica F.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

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

L'edificio di cui il box auto fa parte è stato edificato in base a regolare licenza edilizia n. 1147/55 (All. 09) e successiva licenza in variante n. 2944/58 (All. 10) ed ha ottenuto certificato di agibilità n. 1964 del 21/11/1959 (All. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare, essendo privo di impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno, non può considerarsi "edificio", come definito dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05. Pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94, INTERNO 15, PIANO 3-S1

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

Dall'intervento del Condominio di via Ugo De Carolis 94 presente agli atti, risulta un debito complessivo pari ad € 2.534,73.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8, PIANO S1

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

Non risultano ulteriori vincoli od oneri condominiali oltre a quanto già rappresentato per il bene n. 1

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 UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1
Appartamento con doppio ingresso al piano terzo, interno 15, composto da ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due corridoi, tre camere, tre bagni, un ripostiglio e due balconi, con annessa cantina posta al piano seminterrato dello stesso civico, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto. Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1153, Sub. 41, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 703.500,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice C17 - Semicentrale/BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO), microzona 34, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 20), per l'appartamento, accatastato in categoria A/3, abitazioni di tipo economico, in buono stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.950 e 4.100 €/m².

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 21) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di via Ugo De Carolis, stato manutentivo buono, taglio 170 - 186 m², valore medio circa 4.173 €/m².

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m² rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2)/4$. Nel caso in esame: K1=0; K2=0,5; K=0,375. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $2.950 + (4.100 - 2.950) \times 0,375 = 3.381,25$ €/m².

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.900 - 4.100 €/m²; MERCATO IMMOBILIARE 4.173,00 €/m²; VALORE NORMALE UNITARIO 3.381,25 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, considerato il confronto tra i valori OMI e la ricerca di mercato, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 3.500,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m^2 201,005 \times 3.500,0 \text{ €/m}^2 = 703.500,00 \text{ €}$.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1 Box auto al piano seminterrato, interno 8, di circa 50mq, con accesso da rampa carrabile comune al civico 92S di via Ugo de Carolis, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto. Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1153, Sub. 8, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal

valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice C17 - Semicentrale/BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO), microzona 34, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 20), per il box auto, accatastato in categoria C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), in buono stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.100 e 3.000 €/m².

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 22) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: garage nelle immediate vicinanze di via Ugo De Carolis, stato manutentivo buono, taglio 13 - 25 m², valore medio circa 4.012,50 €/m².

Il valore normale unitario degli immobili non residenziali corrisponde alla media aritmetica tra il valore OMI minimo ed il valore OMI massimo. Il Valore Normale Unitario per il box auto sarà quindi $(2.100 + 3.000) / 2 = 2.550,00$ €/m².

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.100 - 3.000 €/m²; MERCATO IMMOBILIARE 4.012,50 €/m²; VALORE NORMALE UNITARIO 2.550,00 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, considerato il forte divario tra i valori OMI e la ricerca di mercato, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso al valore OMI massimo pari a 3.000,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata, omogeneizzata con un coefficiente di 0,25 in quanto pertinenza accessoria non direttamente comunicante con i vani principali, per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: m² 14 x 3.000,0 €/m² = 42.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1	201,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 703.500,00	100,00%	€ 703.500,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1	14,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 745.500,00

Valore di stima: € 745.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica bene n. 1	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 668.000,00

Dal capitolo della regolarità edilizia del bene n. 1 si evince come le somme dovute per la regolarizzazione ammontino a circa € 3.000,00.

Lo scrivente ritiene di detrarre un ulteriore 10% per mancanza di garanzia visto il mancato accesso alla cantina.

Al valore di stima € 745.500,00 vengono sottratte la cifre suddette ottenendo il valore di € $745.500,00 - 3.000,00 - 10\% =$, € 667.950,00, arrotondabile per eccesso ad € 668.000,00.

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 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 09/02/2005)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 368 Part 1153 Sub 41 (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_FGL 368 PART 1153 SUB 41 (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo 31_10_2023 (Aggiornamento al 31/10/2023)

- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione Fotografica appartamento (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria appartamento (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Licenza 1147_55 (Aggiornamento al 19/04/1957)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenza 2944_58 (Aggiornamento al 12/12/1958)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 1964_59 (Aggiornamento al 21/11/1959)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Progetto originale (Aggiornamento al 25/11/1958)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stato di fatto (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Accesso atti Municipio XIV (Aggiornamento al 30/11/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 368 Part 1153 Sub 8 (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - PLN_FGL 368 PART 1153 SUB 8 (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica box auto (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezione ipotecaria box auto (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ricerca di mercato appartamento (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ricerca di mercato box auto (Aggiornamento al 23/07/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1
Appartamento con doppio ingresso al piano terzo, interno 15, composto da ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due corridoi, tre camere, tre bagni, un ripostiglio e due balconi, con annessa cantina posta al piano seminterrato dello stesso civico, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto. Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1153, Sub. 41, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ugo De Carolis, 94, 00136 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.10 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.10, foglio 10: nessuna prescrizione; PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1
Box auto al piano seminterrato, interno 8, di circa 50mq, con accesso da rampa carrabile comune al civico 92S di via Ugo de Carolis, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto. Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1153, Sub. 8, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ugo De Carolis, 94, 00136 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 10 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.10 (1:10.000): Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.10, foglio 10: nessuna prescrizione; PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24_374 - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24_374 - Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 668.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 668.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 94, interno 15, piano 3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1153, Sub. 41, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	201,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento con doppio ingresso al piano terzo, interno 15, composto da ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due corridoi, tre camere, tre bagni, un ripostiglio e due balconi, con annessa cantina posta al piano seminterrato dello stesso civico, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto. Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 31/10/2023 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA UGO DE CAROLIS n. 92S, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1153, Sub. 8, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto al piano seminterrato, interno 8, di circa 50mq, con accesso da rampa carrabile comune al civico 92S di via Ugo de Carolis, nel Municipio XIV, del Comune di Roma, quartiere Balduina, fra via della Balduina ed il parco del Pineto. Nell'area NORD OVEST della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata principalmente da mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 31/10/2023 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis **** e del suo nucleo familiare.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 94,
INTERNO 15, PIANO 3-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/02/2005
Reg. gen. 18826 - Reg. part. 4866
Quota: 1/1
Importo: € 830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/01/2023
Reg. gen. 5077 - Reg. part. 3523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 22/01/2024
Reg. gen. 6750 - Reg. part. 4977
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 09/05/2024
Reg. gen. 55474 - Reg. part. 42246
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO DE CAROLIS N. 92S, INTERNO 8,
PIANO S1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/02/2005
Reg. gen. 18826 - Reg. part. 4866
Quota: 1/1



Importo: € 830.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 22/01/2024

Reg. gen. 6750 - Reg. part. 4977

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 09/05/2024

Reg. gen. 55474 - Reg. part. 42246

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

