

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1656/13
RIUNITA A R.G.E. 2035/13, 11/14, 267/14, 1008/18

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

I° Lotto

Promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

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, il 3/06/2015 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed il 19/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Barbara Perna presso il Tribunale di Roma.

Il 18/05/2016 depositava telematicamente la perizia di stima.

Il 22/07/2016 depositava telematicamente gli allegati alla perizia di stima ed informazioni su formalità pregiudizievoli e i contratti di locazione.

Il 01/06/2022 riceveva il nuovo incarico di compiere un sopralluogo al fine di verificare eventuali cambiamenti nella situazione di fatto e di diritto degli immobili staggiti e di depositare la perizia di stima aggiornata.

Il 16/09/2022 il sottoscritto Esperto compiva il nuovo sopralluogo e, anche alla luce degli atti catastali e dei titoli edilizi consultati, non rilevava cambiamenti nello stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti.



PREMESSA

La presente procedura esecutiva si fonda sulle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 18/10/2013, Registro generale n. 100648 Registro particolare n. 74209
- Pignoramento trascritto il 11/12/2013, Registro generale n. 120176 Registro particolare n. 85809
- Pignoramento trascritto il 08/01/2014, Registro generale n. 1103 Registro particolare n. 869
- Pignoramento trascritto del 17/02/2014 Registro generale n. 17443 Registro particolare n. 11586

I beni immobili complessivamente aggrediti dai pignoramenti sopra indicati ed oggetto della presente vendita, sono di seguito sinteticamente elencati:

- Catasto Terreni:
 - Foglio 1034, Particella 1701
- Catasto Fabbricati:
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 2 e 7 graffiati tra loro
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 3
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 4
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 5
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 6
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 8
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 9
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 10
 - Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 11

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Piena proprietà dell'intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e due piani interrati, con corte circostante e tre autorimesse interrate, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 16, 16/ A, 18, 20, 22, e precisamente:

- Secondo piano interrato (S2) – due vani principali, due bagni, un magazzino, vano scale, vano ascensore.
- Primo piano interrato (S1) – due vani principali, due gruppi di servizi igienici costituiti ciascuno da due bagni e un antibagno, due magazzini, vano scala, vano ascensore.
- Piano terra – due vani principali, vano scala, vano ascensore, due portici.
- Piano primo – due vani principali, due bagni, un ripostiglio, due balconi, vano scala, vano ascensore.
- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 20 – Si sviluppa intorno al fabbricato, lungo i due lati lunghi ed uno dei lati corti – Comprende la rampa carrabile inclinata scoperta – Porzione dell'autorimessa è stata separata per ricavarne un archivio e un magazzino.
- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 16/ A – Comprende il lastrico solare soprastante e la rampa carrabile inclinata scoperta – All'interno dell'autorimessa è stata realizzato un soppalco.
- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 16 – Comprende il lastrico solare soprastante e la rampa carrabile inclinata scoperta – All'interno dell'autorimessa è stata realizzato un soppalco.
- Corte circostante.

CONFINI

Il lotto confina, nel suo complesso, con le seguenti unità immobiliari catastalmente censite al catasto terreni del Comune di Roma, sezione C, foglio 1034:

- Particelle 1677 e 1678 (Via Santa Cristina Gela), 1680, 777, 778, 1864, 1863, 1702, salvo altri

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 2 graffato 7, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 3, Consistenza 387 m², Superficie catastale Totale: 465 m², Rendita Euro 359,76, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 18 piano: S1;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 3, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/2, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 47 m², totale escluse aree scoperte 40 m², Rendita Euro 151,06, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: T interno: 1;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 4, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/2, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 47 m², totale escluse aree scoperte 40 m², Rendita Euro 151,06, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: T interno: 2;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 5, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 29 m², Rendita Euro 1.491,27, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: 1 interno: 3;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 6, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 21 m², Rendita Euro 1.491,27, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: 1 interno: 4;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 8, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 3, Consistenza 123 m², Superficie catastale totale 149 m², Rendita Euro 196,93, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: S1 interno: A;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 9, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 3, Consistenza 123 m², Superficie catastale totale 151 m², Rendita Euro 196,93, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: S2 interno: B;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 10, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 6, Consistenza 323 m², Superficie catastale Totale: 329 m², Rendita Euro 500,45, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 16/A piano: S1 interno: B;

Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 11, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 6, Consistenza 321 m², Superficie catastale Totale: 345 m², Rendita Euro 497,35, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 16 piano: S1;

Catasto Terreni

Sezione C, Foglio 1034, Particella 1866 ex 1701 ex 1679 ex 1669 ex 1666 ex 88, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 1407 - Area di enti urbani e promiscui dal 17/07/2008

INTESTATARI

Catasto Fabbricati

- Subalterno 2 e 7 graffati

- Subalterno 3

ASTE
*** GIUDIZIARIE®

– Subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

– Subalterno 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
*** GIUDIZIARIE®

– Subalterno 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

– Subalterno 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

6

ASTE
*** GIUDIZIARIE®

– Subalterno 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

– Subalterno 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
*** GIUDIZIARIE®

– Subalterno 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PRECEDENTI INTESTATARI:

Catasto Terreni



CRONISTORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati

– Subalterno 2 e 7 graffiati

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773349 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367500.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal 20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

– Subalterno 3

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773345 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367496.1/2009)



ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal 20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

ASTE GIUDIZIARIE
COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

- Subalterno 4

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773346 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367497.1/2009)

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal 20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

ASTE GIUDIZIARIE
COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

- Subalterno 5

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773347 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367498.1/2009)

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal 20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

ASTE GIUDIZIARIE
COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

- Subalterno 6

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773348 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367499.1/2009)

ASTE GIUDIZIARIE
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal 20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008
COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

- Subalterno 8

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773350 in atti dal
15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367501.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti
dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal
20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008
COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

- Subalterno 9

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773351 in atti dal
15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367502.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti
dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal
20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

COSTITUZIONE del 25/07/2008 Pratica n. RM0998526 in atti dal 25/07/2008
COSTITUZIONE (n. 8128.1/2008)

- Subalterno 10

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1773353 in atti dal
15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 367504.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti
dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2008 Pratica n. RM1511844 in atti dal
20/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121769.1/2008)

(ALTRE) del 25/07/2008 Pratica n. RM0998580 in atti dal 25/07/2008 EDIFICATA
NEL SOTTOSUOLO DELLA CORT (n. 8130.1/2008)

- Subalterno 11

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. RM1153922 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233735.1/2009)

(ALTRE) del 25/07/2008 Pratica n. RM0998580 in atti dal 25/07/2008 EDIFICATA NEL SOTTOSUOLO DELLA CORT (n. 8130.1/2008)

Catasto Terreni

Tipo Mappale del 17/07/2008 Pratica n. RM0966365 in atti dal 17/07/2008 (n. 966365.1/2008) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:1034 Particella:1701 - Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune H501 - Foglio 1034 - Particella 1866/

Atto del 26/03/2003 Pubblico ufficiale RENATO CARRAFFA Sede BRACCIANO (RM) Repertorio n. 47965 - COMPRAVENDITA Voltura n. 18711.1/2003 - Pratica n. 702229 in atti dal 08/07/2003

FRAZIONAMENTO del 08/05/2001 Pratica n. 387803 in atti dal 08/05/2001 (n. 3346.1/2001) - Foglio:1034 Particella:1701 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:1034 Particella:1679

FRAZIONAMENTO del 21/12/2000 Pratica n. 305109 in atti dal 21/12/2000 (n. 7994.1/2000) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:1034 Particella:1667 ; Foglio:1034 Particella:1669

FRAZIONAMENTO del 03/11/2000 Pratica n. 116648 in atti dal 03/11/2000 (n. 7144.1/2000) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:1034 Particella:1666

FRAZIONAMENTO del 02/11/2000 Pratica n. 198822 in atti dal 02/11/2000 (n. 6214.1/2000) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:1034 Particella:88

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/1989 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 64471 Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 2619 registrato in data 04/04/1989 - n. 2681.1/1990 in atti dal 12/04/1995

Atto del 18/12/1986 Pubblico ufficiale CAPASSO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 140797 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 113 registrato in data 02/01/1987 - Voltura n. 94787 in atti dal 29/07/1988

Impianto meccanografico del 19/02/1979

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è situato nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Zona Borghesiana, Municipio VI, c.a.p. 00132, in posizione compresa tra Via del Casale del Finocchio e Via di Fontana Candida.

Il lotto è composto come segue: ¹

Intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e due piani interrati, con corte circostante e tre autorimesse interrate, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 16, 16/A, 18, 20, 22, e precisamente:²

- Secondo piano interrato (S2) - Identificazione catastale: subalterno 9 - Cat. catastale C/2 - Consistenza = 123 m² - Superficie catastale = mq 151 - due vani principali, due bagni, con finestre alte di luce ed aerazione; un vano adibito a magazzino NON rappresentato nella planimetria catastale dimensioni circa m 5 x 5 con finestra di luce in vetrocemento; vano scale, vano ascensore. Si precisa che il vano adibito a magazzino è stato ricavato dalla chiusura di parte dell'autorimessa catastalmente identificata alla particella 1866 subalterno 2 graffato 7 - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.
 - Superficie lorda = mq 174,50 (comprende il vano adibito a magazzino NON rappresentato nella planimetria catastale)
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = mq 87,25 (accessorio comunicante con i locali principali - coefficiente di omogeneizzazione 50%)
- Primo piano interrato (S1) - Identificazione catastale: subalterno 8 - Cat. catastale C/2 - Consistenza = 123 m² - Superficie catastale = mq 149 - due vani principali, due gruppi di servizi igienici costituiti ciascuno da due bagni e un antibagno; un vano adibito a magazzino NON rappresentato nella planimetria catastale dimensioni circa m 5 x 5, h = m 1,80, con due finestre di luce in vetrocemento; un vano adibito ad archivio NON rappresentato nella planimetria catastale, accessibile da uno dei vani principali attraverso rampa di scala in ferro in discesa, con finestre di luce e di aerazione, dislivello m -1,30 rispetto alla quota del piano S1; vano scala, vano ascensore. Si precisa che i due vani adibiti a magazzini ed archivio sono stati ricavati dalla chiusura di parte dell'autorimessa catastalmente identificata alla particella 1866 subalterno 2 graffato 7 - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.
 - Superficie lorda = mq 197,50 (comprende il vano adibito ad archivio NON rappresentato nella planimetria catastale; NON comprende il vano adibito a magazzino NON rappresentato nella planimetria catastale in quanto di altezza inferiore al limite edilizio fissato dal regolamento edilizio comunale)
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = mq 98,75 (accessorio comunicante con i locali principali - coefficiente di omogeneizzazione 50%)

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.

² Per il calcolo delle superfici cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, TECNOBORS, *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*.



- Piano terra - Identificazione catastale: subalterni 3 e 4 - Cat. catastale A/2 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale totale 94 m², totale escluse aree scoperte 80 m² - due vani principali adibiti ad uffici (catastalmente "abitazione civile"), vano scala, vano ascensore, due portici - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

- Superficie lorda interna = Superficie omogeneizzata = mq 85,75
- Superficie lorda esterna = mq 54,50
- Superficie omogeneizzata esterna = mq 10,45 (pertinenza esclusiva di ornamento: 30% fino a metri quadrati 25, 10% per la quota eccedente mq. 25)
- Superficie commerciale = mq 96,20

- Piano primo - Identificazione catastale: subalterni 5 e 6 - Cat. catastale A/10 - Consistenza 3 vani - Totale superficie catastale = mq 50 - due vani principali adibiti ad uffici, due bagni, un ripostiglio, due balconi, vano scala, vano ascensore - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

- Superficie lorda interna = Superficie omogeneizzata = mq 63
- Superficie lorda esterna = mq 30
- Superficie omogeneizzata esterna = mq 8 (pertinenza esclusiva di ornamento: 30% fino a metri quadrati 25, 10% per la quota eccedente mq. 25)
- Superficie commerciale = mq 71

- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 20 - Identificazione catastale: subalterno 2 graffato 7 - superficie catastale = mq 465 - Superficie pari a mq 403,30 secondo la DIA prot. 77878 del 04/12/2003 - Si sviluppa intorno al fabbricato, lungo i due lati lunghi ed uno dei lati corti - Comprende la rampa carrabile inclinata scoperta di collegamento con il piano di campagna - Esistono vani di porte e finestre di collegamento con i piani S1 e S2 - Porzione dell'autorimessa è stata separata con pareti di muratura per ricavarne un archivio e un magazzino accessibili dal piano S1 ed un magazzino accessibile dal piano S2, locali NON rappresentati nella planimetria catastale e per i quali NON risultano titoli edilizi abilitativi - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

- Superficie commerciale = superficie catastale = mq 371,50 (NON comprende la porzione dell'autorimessa è stata separata con pareti di muratura per ricavarne un archivio e un magazzino)

- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 16/A - Identificazione catastale: subalterno 10 - superficie catastale = mq 329 - Superficie pari a circa 330,40 mq per una altezza di circa 4,50 m secondo la DIA prot. 47387 del 09/08/2001 - Comprende il lastrico solare soprastante e la rampa carrabile inclinata scoperta di collegamento con il piano di campagna - È separata mediante una rete metallica dall'autorimessa accessibile da Via Santa Cristina Gela n. 16/A (subalterno 11), il cui pavimento è posto a quota inferiore di m -1,50 - All'interno dell'autorimessa è stata realizzato un soppalco NON rappresentato nella planimetria catastale, per cui NON

risultano titoli edilizi abilitativi - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi. Gli ambienti ricavati dalla realizzazione del soppalco non possono essere dichiarati agibili in quanto l'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a 3 m dal pavimento al soffitto. ³

Per tale motivo, il computo della superficie esclude l'esistenza del soppalco

- Superficie commerciale = superficie catastale = mq 329

- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 16 - Identificazione catastale: subalterno 11 - superficie catastale = mq 345 - Superficie pari a circa 330,40 mq per una altezza di circa 4,50 m secondo la DIA prot. 47387 del 09/08/2001 - Comprende il lastrico solare soprastante e la rampa carrabile inclinata scoperta di collegamento con il piano di campagna - All'interno dell'autorimessa è stata realizzato un soppalco NON rappresentato nella planimetria catastale, per cui NON risultano titoli edilizi abilitativi - È separata mediante una rete metallica dall'autorimessa accessibile da Via Santa Cristina Gela n. 16/A (subalterno 10), il cui pavimento è posto a quota superiore di m +1,50. La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi. Gli ambienti ricavati dalla realizzazione del soppalco non possono essere dichiarati agibili in quanto l'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a 3 m dal pavimento al soffitto. ⁴

Per tale motivo, il computo della superficie esclude l'esistenza del soppalco

- Superficie commerciale coperta = superficie catastale = mq 345

- Corte circostante - Comprende i lastrici solari delle autorimesse interrate parzialmente adibiti a posti auto scoperti - Non è stato fatto un rilievo topografico, eventualmente necessario a causa dell'estensione dei luoghi.

- Superficie corte circostante = mq 1250 circa, di cui:
 - Superficie adibita a parcheggio scoperto = mq 250 mq circa
 - Superficie commerciale corte circostante al netto della superficie adibita a parcheggio scoperto = mq 1000 circa
 - Superficie omogeneizzata corte circostante al netto della superficie adibita a parcheggio scoperto = mq 100 circa (10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti)

In sintesi:

- Superficie commerciale abitazione, accessori comunicanti e corte circostante = mq 382,20 circa
- Superficie commerciale uffici = mq 71 circa
- Superficie commerciale autorimesse = mq 1045,50 circa

³ Cfr. Delibera 18/08/1934 n. 5261, Regolamento generale edilizio del Comune di Roma, articolo 46.

⁴ *Ibidem*

- Superficie commerciale adibita a parcheggio scoperto = mq 250 circa

Caratteristiche costruttive prevalenti

- Fabbricato principale

- Struttura portante in cemento armato e tamponatura in mattoni
- Tinteggiatura esterna
- Copertura a falde
- Scala interna con gradini rivestiti in pietra e tinteggiata.
- Ascensore

- Pareti e soffitti interni tinteggiati

- Pavimentazioni in ceramica
- Bagni rivestiti e pavimentati in ceramica
- Infissi in legno o in legno e vetro
- Grate alle finestre e porte finestre

- Autorimesse

- Struttura portante in cemento armato
- Pavimentazioni in cemento
- Pareti tinteggiate

- Soppalchi nelle autorimesse interrato subalterni 10 e 11

- Struttura di acciaio con solai in lamiera grecata

- Corte

- Recinzione in muratura e ringhiera in ferro soprastante
- Cancelli pedonali e carrabili in ferro
- Area esterna parzialmente pavimentata in ceramica e peperino e parzialmente giardinata
- Pavimentazioni dei lastrici solari delle autorimesse interrato subalterni 10 e 11 in cemento

- Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali.

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non risultano presenti vincoli archeologici.
- Non risulta essere un compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
- Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

PROVENIENZA VENTENNALE

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

Atto di compravendita del 26/03/2003 Voltura n. 18711.1/2003 in atti dal 08/07/2003 (protocollo n. 702229) Repertorio n.: 47965 Rogante: RENATO CARRAFFA Sede: BRACCIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2003 - Registro Particolare 22830 Registro Generale 34461

Venditori: ***

Acquirente: ***

Clausole estratte:

- Con decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del 29/03/1989, rep. 1797/89 registrato a Brescia il 4/04/1989 n. 2619, trascritto a Roma il 18/07/1989 al n. 35627 di formalità, i comparenti in uguale parte ed indivisa acquistavano insieme a maggior consistenza, dalla Società***, il terreno sito in Roma compreso fra Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela e distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1034, mappale 88 di are 76 e centiare 20
- Con tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 10/08/2000, prot. 634129, tipo n. 6214/00, foglio 1034, dal mappale 88/b è derivato il mappale 1666
- Con tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 6/11/2000, prot. 116646, tipo n. 7144/00, foglio 1034, dal mappale 1666 è derivato il mappale 1669
- Con tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 27/12/2000, prot. 305100, tipo n. 7994/00, foglio 1034, dal mappale 1669/a è derivato il mappale 1679 di are 24 e centiare 22

■ I frazionamenti di cui sopra sono allegati all'atto a rogito del notaio Renato Carraffa del 25/01/2001, rep. 41431/4391 registrato a Roma il 13/02/2001, trascritto a Roma 1 il 9/02/2001 al n. 7196 di formalità

■ Con tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma l'11/05/2001, prot. 387798, tipo n. 3346/01, foglio 1034, dal mappale 1679/a è derivato il mappale 1701 di are 14 e centiare 7, frazionamento allegato all'atto a rogito del notaio Renato Carraffa del 13/07/2001, rep. 43638/4690 registrato a Roma il 30/07/2001, trascritto a Roma 1 il 31/07/2001 al n. 46861 di formalità

■ ***

*** ciascuno per i diritti pari ad un quarto indiviso e congiuntamente per l'intero, cedono e vendono ai signori *** che, in parti uguali ed indivise, acquistano la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Roma, compreso fra Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela e precisamente: terreno edificabile della superficie catastale di mq. 1407, confinante con proprietà *** Giuliana, Via Santa Cristina Gela, proprietà *** salvo altri e distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1034, mappale 1701, di are 14 e centiare 7.

■ *** si dichiarano coniugati in regime di comunione dei beni.

■ *** si dichiarano coniugati in regime di comunione dei beni.

■ *** si dichiara coniugato in regime di separazione dei beni.

■ *** si dichiara coniugato in regime di separazione dei beni.

■ La destinazione urbanistica del terreno è la seguente: mappale 1701 foglio 1034 allegato 1150 compreso nel piano particolareggiato n. 25 Borghesiana-Biancavilla adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 20/03/1985 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 31/03/1999 con indice di edificabilità di metri cubi 0,80 per metro quadrato

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/1989 Voltura n. 2681.1/1990 in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.: 64471 - 1797/89 - Rogante: GIUDICE DELEGATO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: BRESCIA n: 2619 del 04/04/1989 - Nota di trascrizione del 08/07/1989, registro generale n. 64471, registro particolare n. 35627.

Ordinanza del Tribunale di Brescia - Sezione Fallimentare - Fallimento n. 22/88 - Decreto di trasferimento di immobile acquisito nella procedura fallimentare a carico della società ***

Il Giudice trasferisce ai Sig.ri ***

l'appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 7620 sito in Roma, località Finocchio, compreso tra Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela, distinto al Catasto Terreni di Roma alla partita 1669, foglio 1034, allegato 1150, particella 88, vigneto, classe 2

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1986 Voltura n. 94787 in atti dal 29/07/1988
Repertorio n.: 140797 Rogante: CAPASSO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n:
113 del 02/01/1987 - Nota di trascrizione del 14/01/1987, registro generale n. 5499,
registro particolare n. 4120.

Venditori: ***

Acquirente: *** . (Amministratore Delegato ***)

Oggetto: Immobile sito in Comune di Roma, località Finocchio, appezzamento di
terreno di forma trapezoidale, superficie mq 7800, catastali mq 7620

Confini: Via Fontana Candida, terreni di cui alle particelle nn. 776, 218, 777, 778, 779,
780, 781, Via del Casale Finocchio e Via Santa Cristina Gela, salvo altri.

Identificativi catastali: Catasto Terreni di Roma, partita 1669 intestata alla
venditrice, foglio 1034, allegato 1150, particella 88 di mq 7620, vigneto di classe 2,
RDL Lire 1456,63, RAL Lire 289,50

Destinazione urbanistica (Allegato D): Certificato rilasciato dalla Ripartizione
Urbanistica ed Edilizia Privata: «l'immobile sito in località Finocchio, distinto in
catasto al foglio 1034, allegato 1150, particella 88, in base alle previsioni del PRG
16/12/1965 approvato con delibera della Giunta Regionale Lazio n. 689 del
6/03/1979, e variante al PRG relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi
consolidati spontaneamente sorti approvata con delibera della Giunta Regionale
Lazio n. 4777 del 3/08/1983, ricade in minima parte in zona H/3 (agricola) e
massima parte nel perimetro di un nucleo di zona O - recupero urbanistico (con
densità di 130 abitanti per ettaro) che costituisce comprensorio agli effetti dell'art. 2
delle norme tecniche di attuazione di PRG. Alla data odierna, il comprensorio di
zona O entro il quale rientra l'immobile non risulta dotato di piano
particolareggiato o altro strumento attuativo equivalente.

Note: L'immobile è parzialmente occupato in via abusiva da coltivazioni ad orto da
parte di confinanti già diffidati e da materiale. Pattuiscono le parti che il venditore
prosegue l'azione di liberazione immobiliare e dà collaborazione all'acquirente per
la liberazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato ai fini dell'udienza di vendita del
19/05/2016, gli immobili oggetto di esecuzione sono risultati nelle
disponibilità dei debitori, occupati da persone, arredi, materiali edili ed
impiantistici, autoveicoli.

Da dichiarazioni rese in quell'occasione, risultava un contratto di locazione a
favore di *** riferito agli immobili ubicati ai civici 16/A e 20 di
Via Santa Cristina Gela.

Da documentazione successivamente trasmessa dal legale del debitore risultava quanto
segue.

Contratto di locazione in data 01/01/2011 - Scrittura privata - Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 25/11/2011 al n. 11243 serie 3

Locatore: ***

Conduttore: ***

Sig. ***

- Amministratore Unico

Oggetto: Unità Immobiliari site in Roma (RM), Via Santa Cristina Gela n. 20, interni 2, 4 e S1B, di mq 200 circa, ad uso ufficio - Estremi catastali: foglio 1034, particella 1866, subalterno 4 (interno 2), 6 (interno 4), 9 (interno S2B)

Durata: 6 anni - dal 01/11/2011 al 31/10/2017

Canone di locazione: € 6.000,00 annui

Contratto di locazione in data 8/01/2013 - Scrittura privata - Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 05/02/2013 al n. 1320 serie 3

Locatore: ***

Sig. ***

oma - Amministratore Unico

Oggetto: Unità Immobiliare sita in Roma (RM), Via Santa Cristina Gela n. 16 e 16/A di mq 400 circa ad uso magazzino-autorimessa - Estremi catastali: foglio 1034, particella 1866, subalterno 11

Durata: 6 anni - dal 08/01/2013 al 07/01/2019

Canone di locazione: € 12.000,00 annui

Scrittura privata in data 10/02/2015 - Registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 11/01/2016 al n. 65 serie 3

Locatore: ***

Conduttore: ***

Sig. ***

- Amministratore Unico

Oggetto: Scrittura privata integrativa del contratto di locazione del 01/11/2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 25/11/2011 al n. 11243 serie 3 - Le parti convengo di applicare una riduzione sull'attuale canone annuo di € 3.600,00 a partire dal 01/01/2016, ottenendo un nuovo canone annuo pari a € 2.400,00, fermo restando tutte le altre condizioni contrattuali

Scrittura privata in data 10/02/2015 – Registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 – Collatino, in data 11/01/2016 al n. 67 serie 3

Locatore ***

Conduttore ***

Sig. ***

- Amministratore Unico

Oggetto: Scrittura privata integrativa del contratto di locazione dell'8/01/2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4 – Collatino, in data 05/02/2013 al n. 1320 serie 3 – Le parti convengo di applicare una riduzione sull'attuale canone annuo di € 9.600,00 a partire dal 01/01/2016, ottenendo un nuovo canone annuo pari a € 2.400,00, fermo restando tutte le altre condizioni contrattuali

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, in data 31/01/2023, acquisita al prot. n. 20759, presentava apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, finalizzata ad accedere ad eventuali contratti di locazione stipulati dai debitori esecutati aventi ad oggetto gli immobili (in catasto terreni e fabbricati) siti in Roma, via Santa Cristina Gela n. 16, 16/A, 18,20,22.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate, effettuati i controlli di merito, con nota numero 24326 del 02/02/2023 comunicava che a quella data, in anagrafe tributaria, non risultava in essere alcun contratto di locazione contenente i dati richiesti né sotto il profilo soggettivo, né sotto il profilo oggettivo.

Successivamente, a seguito della trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, il legale dei debitori esecutati ha osservato che *"i civici di via Santa Cristina Gela n. 16, 16/a e 20 risultano regolarmente locati dal Sig. ***"*

. secondo i seguenti contratti: - Via Santa Cristina Gela n. 16 e 16/a contratto registrato presso Agenzia delle entrate Ufficio Roma 4 Collatino il 05.02.2013 al n. 1306 serie 3²; - Via Santa Cristina Gela n. 20 contratto registrato presso Agenzia delle entrate Ufficio Roma 4 Collatino il 19.10.2011 al n. 9562 serie 3".

Ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, hanno portato a verificare quanto segue, in relazione esclusiva con l'aspetto fiscale, e non con quello civilistico, dei contratti di locazione citati:

- il contratto registrato presso Agenzia delle entrate Ufficio Roma 4 Collatino il 05.02.2013 al n. 1306 serie 3(^2), stipulato il 08/01/2013, locatore *** , conduttore *** (c.f. ***), risulta scaduto il 07/01/2019 e all'Anagrafe Tributaria non risulta comunicata l'eventuale proroga del contratto;
- il contratto registrato presso Agenzia delle entrate Ufficio Roma 4 Collatino il 19.10.2011 al n. 9562 serie 3(^3), stipulato il 01/10/2011, locatore *** , conduttore ***

(***
risulta scaduto il 30/09/2017 e all'Anagrafe Tributaria
non risulta comunicata l'eventuale proroga del contratto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 8378 Registro Generale 40779 - Pubblico ufficiale CARRAFFA RENATO Repertorio 68781/8526 del 26/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro *** - A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 49624 del 06/08/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
- ISCRIZIONE del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6345 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - Contro ***
*** - A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni
- ISCRIZIONE del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6347 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffiati - ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.
- TRASCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 74209 Registro Generale 100648 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 46703 del 09/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - Contro Di ***
- A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.
- TRASCRIZIONE del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.
- TRASCRIZIONE del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.



- TRASCRIZIONE del 17/02/2014 - Registro Particolare 11586 Registro Generale 17443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6836 del 01/02/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - Contro *** - A favore di Banca CARIGE S.p.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto esperto stimatore non è venuto a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo, Città della Trasformazione, Tessuti, Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] - Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 25 (Borghesiana - Biancavilla)

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

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le porzioni immobiliari che compongono il lotto oggetto di vendita sono state realizzate in base ai seguenti titoli edilizi.

- Concessione n. 244/c del 22/03/2000 - Non risulta rilasciato il certificato di agibilità (istanza di accesso agli atti conservati da Roma Capitale, prot. 132057/2022 del 02/08/2022)
- Progetto prot. 20006 del 02/03/2001
- Nuovi tipi prot. 56827/01
- Denuncia di Inizio Attività, Municipio VIII, prot. 47387 del 09/08/2001

Richiedenti: *** , proprietari del lotto sito in Roma, Via Santa Cristina Gela, distinto al catasto al foglio 1034, allegato 1150, particella 88

Oggetto: Estratto dalla relazione tecnica: «I lavori consistono in: Realizzazione di un parcheggio interrato a raso nel lotto di terreno avente il n. particella 88 foglio 1034, allegato 1150; il manufatto sarà diviso in due parti uguali e indipendenti tra loro, ognuna delle quali avrà una propria rampa ed entrata. Ognuno dei garage svilupperà una superficie pari a circa 330,40 mq per una altezza di circa 4,50 m e il solaio avrà uno spessore di circa 35 cm. L'intero scavo avrà 40 m x 18 m, la struttura sarà realizzata in cemento armato per le pareti e in struttura in latero-cemento il solaio. L'accesso ai due parcheggi è garantito da una rampa ciascuno che avrà una pendenza non superiore al 20%. Il solaio superiore, che rimarrà scoperto, sarà rivestito con uno strato di ceramica sovrastante il manto impermeabilizzante ed isolante in grado di isolare perfettamente il parcheggio dalle infiltrazioni.

- Permesso di costruire 393/C del 17/04/2002 - Variante essenziale edificio misto - Non risulta rilasciato il certificato di agibilità (istanza di accesso agli atti conservati da Roma Capitale, prot. 132058/2022 del 02/08/2022)
- Denuncia di Inizio Attività, Municipio VIII, prot. 77878 del 04/12/2003

Richiedenti: *** , proprietari del lotto sito in Roma, Via Santa Cristina Gela, distinto al catasto al foglio 1034, allegato 1150, particella 88

Oggetto: Estratto dalla relazione tecnica: «Il lotto ricade in zona di P.R.G. "O" (recupero urbanistico) Piano particolareggiato Nucleo 25 Borghesiana- Biancavilla, destinata a Zona di nuova edificazione residenziale e mista. Il lotto in questione è provvisto di Concessione Edilizia rilasciata dal Dipartimento IX il 17/04/2002 avente n. 393/C, per un edificio misto. Gli interventi consistono: Al piano terra verrà inserito un ascensore nel corpo scala che subirà solo poche modifiche. I due monolocali presenti sono di superficie pari a 34,50 mq e 33,82 mq. Il corpo scala e l'ascensore assicurano la comunicazione con il piano inferiore, che per la parte sottostante alla sagoma e per due piani interrati, ha destinazione di cantina, la restante parte situata su di un unico piano seminterrato, è destinata ad autorimessa. La scala comunica anche con il piano primo che è destinato ad ufficio. Il piano seminterrato è stato ampliato sui tre lati rispetto alla sagoma dell'edificio sovrastante con destinazione di autorimessa (con quota -3,24 mt) per una superficie di mq 403,30, inoltre è stato ricavato un ulteriore piano seminterrato a destinazione di cantina per una superficie di mq 120,30 (quota -7,65 mt), come pure per il piano seminterrato a quota -1,94. L'autorimessa è raggiungibile per mezzo di una rampa carrabile con pendenza inferiore al 20%. Il piano primo destinato ad uffici verrà modificato leggermente nella disposizione dei tramezzi per consentire l'installazione del corpo ascensore. I prospetti non subiranno alcuna modifica.»

Per l'acquisizione dei suddetti titoli edilizi, sono stati sviluppati i seguenti procedimenti e prodotti i seguenti atti, salvo altri.

- Nulla osta ACEA prot. 13657/98 sulla protezione delle falde idriche

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Luigi Martirani del 2/06/1999, repertorio 942, raccolta 455, trascritto il 9/06/1999, registro generale 45544, registro particolare n. 28082

Atto di rinuncia ai limiti legali previsti dalla normativa urbanistica vigente

Contraenti:

- A favore: ***
- Contro: ***

Particelle catastali interessate: Catasto terreni, Foglio 1034, particelle 218, 776

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 21/02/2000, repertorio n. 38242, trascritto il 2/03/2000 al n. 10912 di registro particolare

Obbligati: D ***

Oggetto: Catasto Terreni foglio 1034 particella 88

«Premesso che i signori ***

sono proprietari, in parti uguali, di un terreno sito in Comune di Roma, località Finocchio, della superficie di metri quadrati 7.620 (settemilaseicentoventi) circa, confinante con Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela, salvo altri, il tutto censito nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1034, mappale 88; gli stessi per se medesimi, loro eredi ed aventi causa, si impegnano irrevocabilmente e definitivamente a: - vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadrati 3.505 (tremilacinquecentocinque) di loro proprietà, descritto in premessa, al servizio delle costruzioni progettate e ad asservire alle dette costruzioni una superficie di metri quadrati 1.100 (millecento) circa destinata dal P.R.G. a Zona II[^]; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio degli edifici e a mantenere libera e a giorno la superficie a portico dei piani terra e primi; - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 234,34 (duecentotrentaquattro virgola trentaquattro) a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 14 (quattordici) alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta (m. 4,50). Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma.»

- Atto del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 9/01/2002, repertorio 44664, trascritto il 28/01/2002 al n. d'ordine 7573 e particolare 5029 - Atto di cessione gratuita mq 487

Obbligati***

Oggetto: Catasto Terreni foglio 1034 particelle 1668 e 1678

«I signori***

, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, per se medesimi, loro eredi ed aventi causa, con il presente atto, ciascuno per una quota pari ad un quarto ed unitamente per l'intero, cedono gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ai sensi del cap. 2 dell'art. 6 del Piano Particolareggiato n. 25 - Borghesiana-Biancavilla, un'area pari a metri quadrati 487 (quattrocentottantasette) circa, confinante con mappali 1680, 1677, 1679, strada per due lati, salvo altri; distinta nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1034: - mappale 1668, di metri quadrati 142 (centoquarantadue), come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma in data 10 agosto 2000, prot. n. 634129, tipo n. 6214 anno 2000, sopra citato; - mappale 1678, di metri quadrati 345 (trecentoquarantacinque), come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27 dicembre 2000, prot. n. 305100, tipo n. 7994 anno 2000, sopra citato; entrambi i detti frazionamenti si trovano allegati a mio precedente rogito in data 25 gennaio 2001 repertorio n. 41431/4391, registrato a Roma in data 13 febbraio 2001 e trascritto a Roma 1 in data 9 febbraio 2001 al n. 7196 di formalità.»

- Atto del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 9/01/2002, repertorio 44665, trascritto il 28/01/2002 al n. d'ordine 7571 e particolare 5030 - Atto d'obbligo per vincolo area a parcheggio privato, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra

Obbligati:***

Oggetto: Catasto Terreni foglio 1034 particelle 1703, 1671, 1680, 1681, 1670, 1702, 1665, 1677, 1701

«I signori***

, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto, per se medesimi, loro eredi ed aventi causa, si impegnano irrevocabilmente e definitivamente a: - vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadrati 3.521 (tremilacinquecentoventuno) di loro proprietà come meglio specificato nella premessa dell'atto che qui si trascrive, al servizio della costruzione progettata, come risulta dalle planimetrie conformi al progetto approvato che, in copia, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" "B" e "C" e ne costituiscono parte integrante e sostanziale; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio piano edificio e a mantenere libera e a giorno la superficie a portico posta al piano terra così come risulta dalla planimetria conforme al progetto approvato sopra allegata; - a destinare e a mantenere permanentemente e irrevocabilmente una superficie di metri quadrati 111,80 (centoundici virgola ottanta) a parcheggio privato al servizio dell'edificio,

assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 16 (sedici) alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta (m. 4,50) come risulta dalla planimetria già allegata, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono delimitate in colore rosso e le superfici destinate a giardino sono delimitate in colore verde. le obbligazioni anzidette, da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. non ottemperando i suddetti componenti all'impegno che con il presente atto assumono verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sul diritto di proprietà, sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro essi componenti, loro eredi ed aventi causa.»

– Relazione di fine lavori, prot. n. 7139 del 23/01/2008

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, a seguito di richiesta di accesso agli atti al Municipio Roma VI in data 26/07/2022 registrata al protocollo CH/2022/118231 del 26/07/2022, Repertorio n. 9403 del 26/07/2022, in relazione ai titoli edilizi riferibili ai fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, l'Amministrazione ha comunicato che “a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, risultano pervenute al protocollo di questo Municipio le documentazioni come da distinte allegate riguardanti le pratiche prot. CH/2000/67281 e CH/2008/7142, ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l'archivio di questo Ufficio”.

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente attività peritale si valuta il rischio di dover ripristinare lo stato legittimo dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, conformemente titoli edilizi e agli atti catastali reperiti, come meglio descritto nel paragrafo “Descrizione e consistenza” della presente perizia.

In particolare si valuta:

- L'assenza di certificati di agibilità relativi alla Concessione n. 244/c del 22/03/2000 e del permesso di costruire n. 393/C del 17/04/2002;
- Lo stato dei luoghi difforme dai titoli edilizi e dagli atti catastali;
- Per il subalterno 9:

Diversa distribuzione degli spazi interni (per il vano adibito a magazzino NON rappresentato nella planimetria catastale si veda subalterno 2)

- Per il subalterno 8:

Magazzino ricavato dalla chiusura di porzione dell'autorimessa - ex subalterno 2 -
h = 1,80

Il locale non può essere dichiarato agibile in quanto l'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a 3 m dal pavimento al soffitto. ⁵

Si ipotizza lo sgombero dei locali e la demolizione del solaio intermedio con il magazzino al piano S2 = costo presunto circa €20.000

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Per il subalterno 3:

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Per il subalterno 4:

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Per il subalterno 5:

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Per il subalterno 6:

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Per il subalterno 2:

Magazzino ricavato dalla chiusura di porzione dell'autorimessa

Rischio di demolizione o regolarizzazione, con pagamento di oneri sanzionatori e/o concessori

- Per il subalterno 10:

Presenza di soppalco non regolare - ambienti inferiori e superiori

Gli ambienti non possono essere dichiarati agibili in quanto l'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a 3 m dal pavimento al soffitto. ⁶

Si ipotizza lo sgombero dei locali e la demolizione del soppalco

⁵ *Ibidem*

⁶ *Ibidem*

ASTE GIUDIZIARIE®
Per il subalterno 11:

Presenza di soppalco non regolare – ambienti inferiori e superiori

Gli ambienti non possono essere dichiarati agibili in quanto l'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a 3 m dal pavimento al soffitto.⁷

Si ipotizza lo sgombero dei locali e la demolizione del soppalco

Per quanto sopra esposto, indicativo e non esaustivo delle difformità riscontrate in sede di accesso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Piena proprietà dell'intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e due piani interrati, con corte circostante e tre autorimesse interrate, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 16, 16/A, 18, 20, 22, e precisamente:

- Secondo piano interrato (S2) – due vani principali, due bagni, un magazzino, vano scale, vano ascensore.
- Primo piano interrato (S1) – due vani principali, due gruppi di servizi igienici costituiti ciascuno da due bagni e un antibagno, due magazzini, vano scala, vano ascensore.
- Piano terra – due vani principali, vano scala, vano ascensore, due portici.
- Piano primo – due vani principali, due bagni, un ripostiglio, due balconi, vano scala, vano ascensore.
- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 20 – Si sviluppa intorno al fabbricato, lungo i due lati lunghi ed uno dei lati corti – Comprende la rampa carrabile inclinata scoperta – Porzione dell'autorimessa è stata separata per ricavarne un archivio e un magazzino.

⁷ Ibidem

- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 16/A - Comprende il lastrico solare soprastante e la rampa carrabile inclinata scoperta - All'interno dell'autorimessa è stato realizzato un soppalco.

- Autorimessa interrata con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 16 - Comprende il lastrico solare soprastante e la rampa carrabile inclinata scoperta - All'interno dell'autorimessa è stato realizzato un soppalco.

- Corte circostante.

- Confini:

- del foglio 1034, sezione C: particelle 1677 e 1678 (Via Santa Cristina Gela), 1680, 777, 778, 1864, 1863, 1702, salvo altri

- Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 2 graffato 7, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 3, Consistenza 387 m², Superficie catastale Totale: 465 m², Rendita Euro 359,76, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 18 piano: S1;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 3, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/2, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 47 m², totale escluse aree scoperte 40 m², Rendita Euro 151,06, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: T interno: 1;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 4, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/2, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 47 m², totale escluse aree scoperte 40 m², Rendita Euro 151,06, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: T interno: 2;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 5, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 29 m², Rendita Euro 1.491,27, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: 1 interno: 3;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 6, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/10, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale 21 m², Rendita Euro 1.491,27, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: 1 interno: 4;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 8, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 3, Consistenza 123 m², Superficie catastale totale 149 m², Rendita Euro 196,93, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: S1 interno: A;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 9, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 3, Consistenza 123 m², Superficie catastale totale 151 m², Rendita Euro 196,93, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 20 piano: S2 interno: B;

- Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 10, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 6, Consistenza 323 m², Superficie catastale Totale: 329 m², Rendita Euro 500,45, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 16/A piano: S1 interno: B;

– Foglio 1034, Particella 1866, Subalterno 11, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 6, Consistenza 321 m², Superficie catastale Totale: 345 m², Rendita Euro 497,35, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 16 piano: S1;

■ Catasto Terreni

– Sezione C, Foglio 1034, Particella 1866 ex 1701 ex 1679 ex 1669 ex 1666 ex 88, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 1407

– Superficie commerciale posta a base della vendita

■ Superficie commerciale abitazione, accessori comunicanti e corte circostante = mq 382,20

■ Superficie commerciale uffici = mq 71,00

■ Superficie commerciale autorimesse subalterni 10 e 11 = mq 674,00

■ Superficie commerciale autorimessa subalterno 2 graffato 7 = mq 371,50

■ Superficie commerciale adibita a parcheggio scoperto = mq 250 circa

– Titoli edilizi

■ Concessione n. 244/c del 22/03/2000 - Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

■ Progetto prot. 20006 del 02/03/2001

■ Nuovi tipi prot. 56827/01

■ Denuncia di Inizio Attività, Municipio VIII, prot. 47387 del 09/08/2001

■ Permesso di costruire 393/C del 17/04/2002 - Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

■ Denuncia di Inizio Attività, Municipio VIII, prot. 77878 del 04/12/2003

■ Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1)

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)
- Codice zona: E19
- Microzona: 209
- Tipologia:

- Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 1.500,00 - max 2.100,00 - medio 1.800,00
- Non sono disponibili le quotazioni immobiliari degli uffici
- Posti auto coperti - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 550,00 - max 800,00 - medio 675,00
- Posti auto scoperti - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 350,00 - max 550,00 - medio 450,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII)
- Abitazioni: I fascia €/mq 1.700,00 - II fascia €/mq 1.450,00 - Valore medio €/mq 1.575,00
- Uffici: €/mq 1.650,00
- Boxes e posti auto: €/mq 900,00 (si stima una riduzione del 40% per i posti auto scoperti: €/mq 540,00)



3. Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: CASILINA BORGHESIANA FINOCCHIO VIA DI BORGHESIANA
 - Abitazioni in stabili di fascia media: Valore minimo €/mq 1.538,00 - Valore medio €/mq 1.915,00 - Valore massimo €/mq 2.293,00
 - Uffici: Valore minimo €/mq 1.348,00 - Valore medio €/mq 1.767,00 - Valore massimo €/mq 2.185,00
 - Posti auto coperti: Valore minimo €/mq 617,00 - Valore medio €/mq 768,00 - Valore massimo €/mq 919,00
 - Posti auto scoperti: Valore minimo €/mq 333,00 - Valore medio €/mq 417,00 - Valore massimo €/mq 501,00

Lo scrivente ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori 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 Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

- Abitazioni: Valore unitario = €/mq $(1.800,00 + 1.575,00 + 1.915,00) / 3 = €/mq 1.763,33$
- Uffici: Valore unitario = €/mq $(1.650,00 + 1.767,00) / 2 = €/mq 1.708,50$
- Posti auto coperti: Valore unitario = €/mq $(675,00 + 900,00 + 768,00) / 3 = €/mq 781,00$
- Posti auto scoperti: Valore unitario = €/mq $(450,00 + 540,00 + 417,00) / 3 = €/mq 469,00$

ABITAZIONE, ACCESSORI COMUNICANTI E CORTE CIRCOSTANTE

- Superficie commerciale abitazione, accessori comunicanti e corte circostante = mq 382,20
- Valore commerciale = €/mq $1.763,33 \times mq 382,20 = € 673.944,73$

UFFICI

- Superficie commerciale uffici = mq 71,00
- Valore commerciale = €/mq $1.708,50 \times mq 71,00 = € 121.303,50$



AUTORIMESSE SUBALTERNI 10 E 11

- Superficie commerciale autorimesse subalterni 10 e 11 = mq 674,00
- Valore commerciale = €/mq 781,00 x mq 674,00 = € 526.394,00

AUTORIMESSA SUBALTERNO 2 GRAFFATO 7

- Superficie commerciale autorimessa subalterno 2 graffato 7 = mq 371,50
- Valore commerciale = €/mq 781,00 x mq 371,50 = € 290.141,50

SUPERFICIE COMMERCIALE ADIBITA A PARCHEGGIO SCOPERTO

- Superficie commerciale adibita a parcheggio scoperto = mq 250 circa
- Valore commerciale = €/mq 469,00 x mq 250 = € 117.250,00

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € (673.944,73 + 121.303,50 + 526.394,00 + 290.141,50 + 117.250,00) = € 1.729.033,73

- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 1.729.033,73 x 10% = € 172.903,37
- Valore commerciale ridotto = € (1.729.033,73 - 172.903,37) = € 1.556.130,36

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 1.556.130,36

IN CIFRA TONDA = € 1.560.000,00

(EURO UNMILIONE CINQUECENTO SESSANTAMILA/00)

A corpo e non a misura

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 1.560.000,00 x 10% = € 156.000,00

- *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.*

Roma, li 25/09/2023

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