



# Tribunale di Roma



## IV Sezione Civile

### Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI (Dott. Raffaele RUSSO)



## Proc. 23/2012 unito con Proc. 717/2014 e Proc. 332/2020

### Promossa da:



Proc. 23/2012 e Proc. 717/2014



BANCA CR FIRENZE SPA – ora Organa SPV S.r.l. rappresentata da Intrum Italy S.p.a.  
CF: 04385190485  
Rappresentata e difesa dall'Avv. Saverio Gianni

### Proc. 332/2020



INTESA SAN PAOLO S.p.a. – ora Organa SPV S.r.l. e per essa Intrum Italy S.p.a.  
CF: 05277610266  
Rappresentata e difesa dall'Avv. Saverio Gianni

### Contro:



(fideiussore)



C.F.:  
Rappresentato e difeso dall'Avv. Alessio Nobile

**Esperto Stimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti**



**Custode: Avv. Letizia Sdrubolini**

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. | pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2012 del R.G.E.



Municipio II



Unità immobiliare sita in Viale Regina Margherita n.111

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel.

| pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



## INCARICO

Il sottoscritto Architetto Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 06.05.2025 ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli Uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, espone il risultato del lavoro svolto.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Regina Margherita n.111, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 41,91715°N12,50168°E)



Stralcio web-gis

## DESCRIZIONE

## SOMMARIA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il bene in esame è un appartamento situato al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio a prevalente destinazione residenziale. L'unità immobiliare è composta da un ingresso su cui si affaccia uno studio, un corridoio, lungo il quale sono distribuiti un salone, una camera, un bagno e una cucina.

## STORIA DEL QUARTIERE E URBANISTICA

L'immobile si trova nel Municipio II di Roma, nel quartiere Trieste, all'angolo tra Viale Regina Margherita e Via Ombrone. Il quartiere presenta una densità edilizia media, favorita anche dalla presenza della Città Universitaria della Sapienza e delle sedi delle Facoltà di Architettura e di Scienze della Comunicazione. Sono inoltre presenti, nel territorio del municipio, la sede principale e quelle distaccate della Libera Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli (LUISS). Viale Regina Margherita è un viale alberato e carrabile di Roma che si estende da via Salaria a piazza Sassari, costituendo, insieme a viale Liegi, viale Parioli e viale Regina Elena, un asse viario diagonale che attraversa i quartieri Parioli, Pinciano, Salaria, Nomentano e Trieste. Lungo il viale, attraversato da due linee tranviarie, sorgono diversi villini edificati tra il 1910 e il 1917, in gran parte progettati da Pio e Marcello Piacentini, alcuni dei quali sono stati successivamente adibiti a sedi consolari. In origine denominato Viale della Regina, nel 1926 il viale è stato intitolato a Margherita di Savoia.

## COLLEGAMENTI

Il trasporto pubblico è garantito da numerosi collegamenti su ferro e da diverse linee di autobus urbani ed extraurbani. In particolare, la vicina stazione di Roma Tiburtina rappresenta un nodo ferroviario strategico per i collegamenti tra il nord e il sud Italia, oltre a ospitare il terminal di numerose compagnie di trasporto, che assicurano servizi verso i comuni limitrofi e altre destinazioni.

## SERVIZI

Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti numerosi servizi pubblici e privati. L'area risulta ben collegata con il resto della città e dotata di una rete infrastrutturale efficiente, che ne accresce l'attrattività residenziale e funzionale.



Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Regina Margherita n.111, interno 4, piano 2



Estratto da Google

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rappresenta che in seguito alla verifica del fascicolo agli atti e dopo aver effettuato un riscontro con il Custode nominato, la documentazione risulta completa.

Si sono riscontrate, tuttavia, le seguenti trascrizioni, successive al pignoramento:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Vadala Alberto - Rep. 4835/3043 del 04/04/2022 Reg. Part. 31916 Reg. Gen. 45430 del 11/04/2022 - per accettazione tacita di eredità da parte della Sig.ra per la quota di 1/2 del diritto di proprietà del bene oggetto di pignoramento;

- Preliminare di compravendita del Notaio Alberto Vadalà del 11/04/2022- Reg. Part. 31917, Reg. Gen. 45431, Rep. 4835/3043 del 04/04/2022, a favore di: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà pari a 1/2, del bene oggetto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Si precisa che \_\_\_\_\_ (debitore esecutato) ha acquisito il bene oggetto di stima per successione legittima da \_\_\_\_\_, deceduta in data \_\_\_\_\_, unitamente alla sorella \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta trascritta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Torino il 15/02/1999 al numero 11 - volume 7879, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 28/02/2020 al n. 13841 di formalità ma non risultando trascritte le accettazioni di eredità, sono stati introdotti giudizi di accertamento della qualità di erede nei confronti dei due chiamati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Il giudizio nei confronti di \_\_\_\_\_ (RG 30505/16 Tribunale di Torino) si è concluso con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 14.03.2017 di accertamento della qualità di erede in virtù di cui è stata trascritta, in data 27.09.2017 ai nn. 110321 /75184, l'accettazione dell'eredità per la quota di 1/1 a favore di \_\_\_\_\_. Il giudizio nei confronti di \_\_\_\_\_ (RG 5847/18 Tribunale di Torino) si è concluso, nella contumacia della parte, con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 04.07.2018 di rigetto della domanda. Un secondo giudizio di accertamento della qualità di erede (RG 8729/2019 Tribunale di Torino) nei confronti di \_\_\_\_\_ è stato dichiarato inammissibile per violazione del giudicato con ordinanza n. 13949/19.

Attualmente pende appello avverso la sentenza di rigetto che ha deciso il primo grado del merito dell'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. proposta dalla chiamata all'eredità \_\_\_\_\_, con prossima udienza al 06.07.2027

A \*\*\*\*\* l'immobile pignorato è pervenuto per atto di divisione tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a rogito Notaio Carlo Antonelli del 19/12/1973 trascritto il 12/01/1974 ai nn. 4540/3714 di formalità, nascente dalla successione di \_\_\_\_\_ deceduto in data \_\_\_\_\_, denuncia di successione num. 2 9 vol 6537 trascritta in data 28.05.1973 ai nn. 39040/32404 di formalità.

Al Sig. \_\_\_\_\_, il bene in esame è pervenuto dal "Fallimento della Società \_\_\_\_\_ Spa" in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Giudice il 23.12.1958, trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 il 16.02.1959 ai nn. 9900/6466.

Il debitore esecutato alla data del pignoramento risultava vedovo.

## CONFINI

Prendendo come riferimento il Nord rappresentato sulla planimetria catastale, il bene in esame confina: a Nord-Ovest con cortile condominiale, a Nord-Est con distacco verso altra proprietà, a Sud-Est con Via Ombrone.

E più precisamente l'appartamento in esame confina con: distacco verso altra proprietà, Via Ombrone, appartamento int. 5bis (sub 29) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,10 mq	102,80 mq	1	102,80 mq	4,04 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>Arr. 103,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/06/1986</b> al <b>15/08/1998</b>	Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 576, Part. 171, Sub. 28, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani
Dal <b>15/08/1998</b> al <b>18/11/2013</b>	***** (CF ***** ) nata a ***** il ***** ato a Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 576, Part. 171, Sub. 28, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani
Dal <b>18/11/2013</b> alla data della redazione della presente relazione	***** (CF ***** ) nata a il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 (CF ***** ) nato a ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 576, Part. 171, Sub. 507, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.730,13 Piano 2

Dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico l'immobile precedente risulta così identificato: Foglio 576 Particella 171 Subalterno 7 - Rendita: Lire 5.355 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 8,5 vani.

Si rappresenta che il bene in esame identificato catastalmente al F.576 part.171 sub.507, deriva dal frazionamento dell'appartamento identificato al sub 8 e non sub 7, come erroneamente indicato in visura. L'Esperto Stimatore nominato nella procedura RG 23/12 ha inoltrato istanza in autotutela (prot. 1074660 del 18.11.2013) per la correzione della provenienza storica del sub. 28 dal sub. 8 anziché dal sub. 7, tuttavia ad oggi, la provenienza storica - catastale non risulta ancora aggiornata.

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali, infatti il bene in esame, alla luce di quanto stabilito dal Tribunale di Torino, il debitore esecutato, risulta l'unico erede ed intestatario dell'unità immobiliare.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	576	171	507	2	A/2	4	5 vani	119,00 mq	1730,13 €	2	

### Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode nominato, si è trovata corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi. Si rappresenta tuttavia che dalla visura storica catastale il bene in esame risulta intestato a: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il

\*\*\*\*\* per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 e  
\*\*\*\*\* per il Diritto di: Proprieta' per 1/2.

La superficie catastale indicata è maggiore rispetto a quella effettiva.

Inoltre si rappresenta che il bene in esame identificato catastalmente al F.576 part.171 sub.507, deriva dal frazionamento dell'appartamento identificato al sub 8 e non sub 7, come erroneamente indicato in visura.

L'Esperto Stimatore nominato nella procedura RG 23/12 ha inoltrato istanza in autotutela prot. 1074660 del 18.11.2013 per la correzione della provenienza storica del sub. 28 dal sub. 8 anziché dal sub. 7, tuttavia ad oggi, la provenienza storica - catastale non risulta ancora aggiornata.

L'appartamento in esame (int.4) nella sua attuale configurazione, deriva dal frazionamento edilizio dell'appartamento int.7/9. Infatti il Sig. \_\_\_\_\_, con il decreto di trasferimento del Tribunale Civile di Roma del 23/12/1958, a seguito del fallimento della Soc. \_\_\_\_\_ S.p.A. acquista l'appartamento così descritto: "appartamento sito in Roma, Viale Regina Margherita n. 111, piano II°, **int. 4 (già int. 7 e 9)**, vani nove, annotato al catasto alla partita 233738 mappa 147 mappale n. 707 sub. 75 confinante con tromba scale, appartamento int. 5, V.le Regina Margherita, V. Ombrone, cortile.". I dati catastali indicati del "cessato catasto" non corrispondono con quelli del "nuovo catasto". Il frazionamento edilizio ha originato poi il sub 28 (int.4) e sub 29 (int.5bis). Il sub 28 ha poi originato il sub.507 (attuale)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **8480908**  
 Comune **Roma** Ditta **[redacted]**  
 Via **Via Gregorio VII** Segnare cognome

1152  
e.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D.L. 15 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di

Talloncino di riscontro DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**8480908**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riprodotta in una immobiliare denunciata con la presente scheda da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D.L. 15 aprile 1939-XVII, n. 652.

**PIANTA DEL 2° PIANO INTERNI 7-9**  
 ALTEZZA DA PAVIMENTO A SOFFITTO 2,1410

**"Cortile"**

CUCINA  
 INGRESSO  
 INGRESSO  
 LAVABO  
 BAGNO

VIA GREGORIO VII

VIALE REGINA MARGHERITA

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

Compilata da:  
**dott. sus. Cavatelli**  
 (Fido, misure e computo nel terreno)

Iscritta all'Albo degli ingegneri della Provincia di **Romano**

Data **22/04/2019** Firma **[redacted]**

Planimetria d'impianto del 1939

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. | pec: c.pacchiarotti@pec.archm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



Data presentazione: 11/06/1986 - Data: 05/04/2025 - n. T101341 - Richiedente:



MODULARIO F. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Viale REGINA MARGHERITA 111

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Compilata dal ARCH. ANASTASIO DIACODIMITRI

Inscritto all'Albo de ARCHITETTI della Provincia di ROMA E RIETI

Data 22/5/1986

Firma: Anastasio Diacodimitri

Stampa dell'Ordine degli Architetti Anastasio Diacodimitri Roma e Rieti

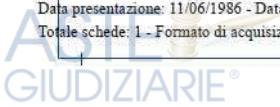
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 576 - Particella 171 - Subalterno 28 -> - Uti soppressa



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/06/1986 - Data: 05/04/2025 - n. T101341 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Planimetria catastale sub 28 (soppressa), derivante dal frazionamento

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel.

| pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com





Data: 05/04/2025 - n. T99494 - Richiedente



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

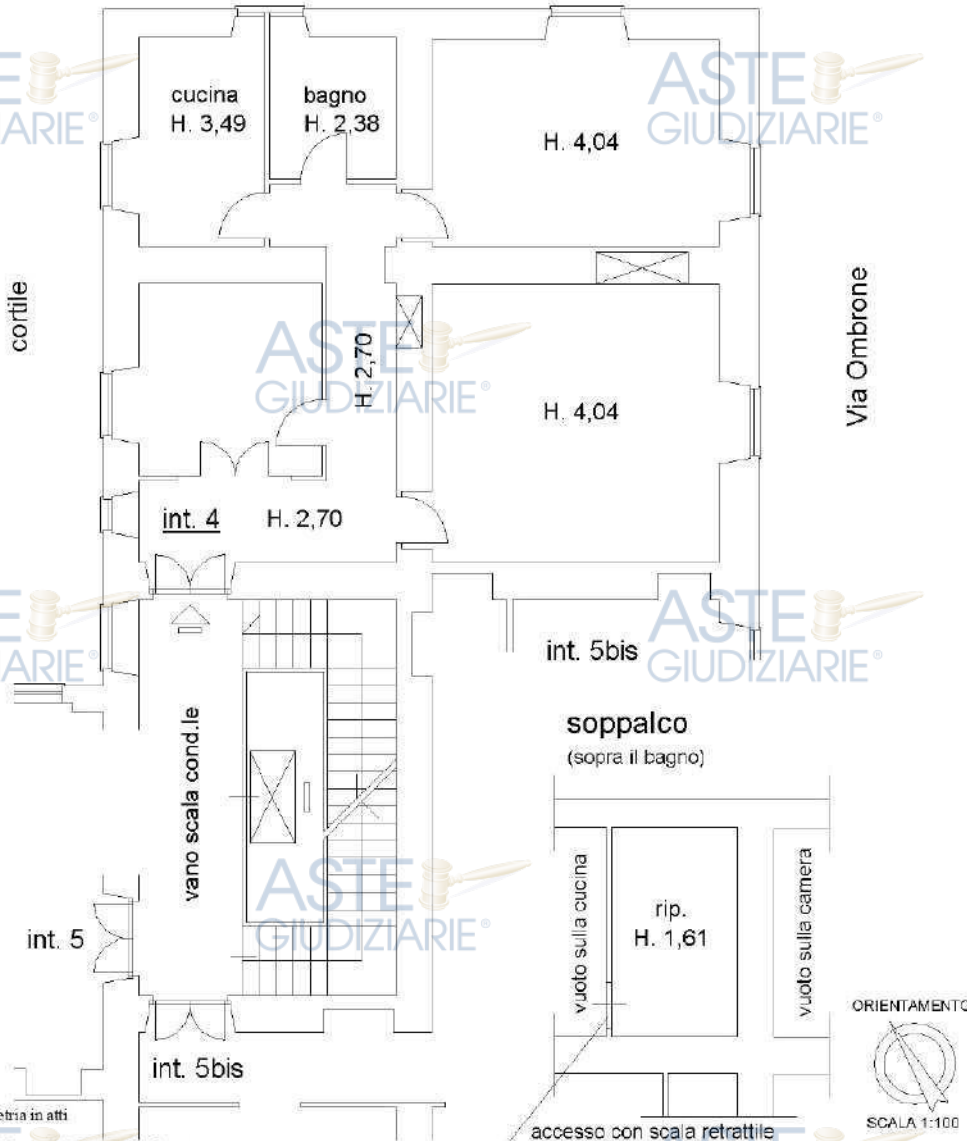
Dichiarazione protocollo n. RM1074616 del 18/11/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma  
Viale Regina Margherita civ. 111

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 576  
Particella: 171  
Subalterno: 507

Compilata da:  
Sebastiani Fabio  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Roma N. 05418

Scheda n. 1 Scala 1:100

Appartamento int. 4  
piano secondo  
H. ml. 4,04 distacco verso altra proprietà



Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2025 - n. T99494 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 576 - Particella 171 - Subalterno 507 >  
VIALE REGINA MARGHERITA n. 111 Interno 4 Piano 2

Ultima planimetria catastale in atti

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel

pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



## ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Il bene in esame è nella disponibilità del debitore esecutato che non vi abita e non vi risiede.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in discreto stato conservativo, salvo alcune fessurazioni sul muro nella camera da letto e nel corridoio d'ingresso probabilmente dovute all'assestamento dell'edificio.



Fessurazioni nel muro

## PARTI COMUNI

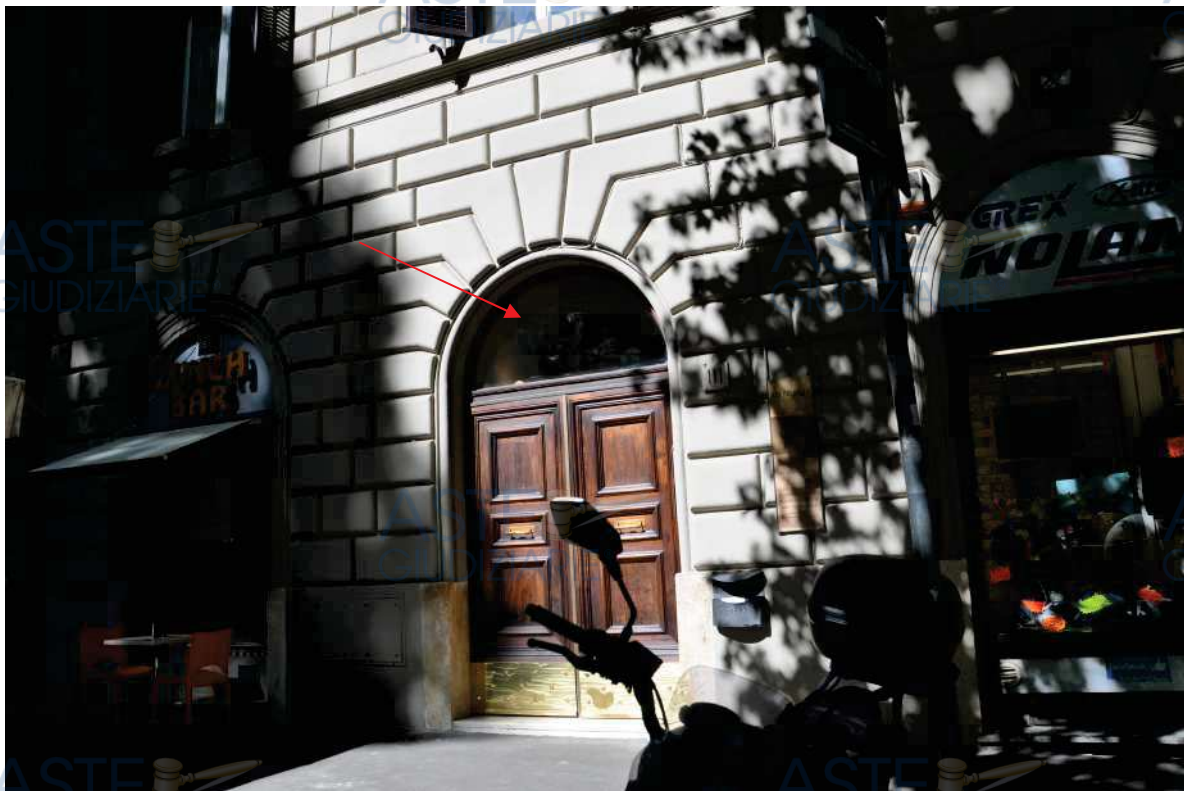
Le parti comuni sono indicate all'art.1 del Regolamento di condominio che si allega alla presente ad ogni buon fine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è ubicato tra Viale Regina Margherita e Via Ombrone. Presenta un prospetto caratterizzato da un rivestimento a bugnato su due piani ed una tinteggiatura di colore chiaro sul resto del prospetto. Le finestre sono caratterizzate da cornici e timpani semicircolari e da pochi terrazzini aggettanti. Al piano terra sulla strada sono presenti dei negozi. Il portone d'ingresso è in legno, l'androne è rivestito in lastre di travertino. E' presente l'ascensore ed il servizio di portierato.



Ingresso all'edificio

L'appartamento è posto al secondo piano ed è frutto di un frazionamento ed è composto da un ingresso su cui si affaccia una camera adibita a studio, un corridoio dove si affacciano le stanze. Il soggiorno e la camera si affacciano su Via Ombrone, mentre il bagno e la cucina si affacciano sul cortile interno. La cucina è provvista di una scala retrattile che accede al soppalco. I pavimenti sono in graniglia e nelle camere sono rivestiti di moquette di colore scuro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, i soffitti sono molto alti. La cucina ed il bagno presentano pavimenti e rivestimenti in mattonelle di maiolica. Si rappresenta che la finestra della cucina e del bagno è unica ed è divisa dal tramezzo.

Gli infissi esterni sono in legno come le persiane esterne. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrici ad una prima verifica non risultano a norma. E' presente un boiler posto sul soppalco del bagno che produce acqua calda sanitaria, mentre il riscaldamento risulta essere autonomo e alimentato con una caldaia in cucina.: sono presenti termosifoni nelle stanze.



Corridoio



Studio



Soggiorno



Cucina



Bagno



Stucchi sul soffitto del soggiorno



Il bene in esame è nella disponibilità del debitore esecutato che non vi abita e non vi risiede.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1958 al 19/09/1972	il nato a	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice Dr Paolo Glinni	23/12/1958	9900	6466
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 3	16/02/1959		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/09/1972 al 19/12/1973	***** nata a ↑↑↑↑ il **** ***** nata a	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	28/05/1973	39040	32404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/1973 al 15/08/1998	il nata a	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Antonelli	19/12/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	12/01/1974		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 15/08/1998 al 27/09/2017	[CF ) nata a ***** il Diritto di: Proprieta' per 1/2 (CF ) nato a il Diritto di: Proprieta' per 1/2	<b>Successione legale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/02/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 1	28/02/2002	21084	13841
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/09/2017 alla data della redazione della presente relazione	[CF ) nato a ***** il Diritto di: Proprieta' per 1/1	<b>Accettazione di eredità</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale di Torino	14/03/2017			30505	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Roma 1	27/09/2017			110321	75184
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si rappresenta che (il debitore esecutato) ha acquisito il bene in esame per successione legittima da deceduta in data , unitamente alla sorella per la quota di 1/2 ciascuno. Risulta trascritta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Torino il 15/02/1999 al numero 11 - volume 7879, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 28/02/2020 al n. 13841 di formalità ma non risultando trascritte le accettazioni di eredità, sono stati introdotti giudizi di accertamento della qualità di erede nei confronti dei due chiamati e **II** **giudizio nei confronti di (RG 30505/16 Tribunale di Torino ) si è concluso con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 14.03.2017 di accertamento della qualità di erede in virtù di cui è stata trascritta, in data 27/09/2017 ai nn. 110321 /75184, l'accettazione dell'eredità per la quota di 1/1 a favore di**

Il giudizio nei confronti di (RG 5847/18 Tribunale di Torino ) si è concluso, nella contumacia della parte, con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. del 04.07.2018 di rigetto della domanda . Un secondo giudizio di accertamento della qualità di erede (RG 8729/2019 Tribunale di Torino

) nei confronti di  
13949/19.

è stato dichiarato inammissibile per violazione del giudicato con ordinanza n.

Attualmente pende appello avverso la sentenza di rigetto che ha deciso il primo grado del merito dell'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. proposta dalla chiamata all'eredità con prossima udienza al 06.07.2027

A l'immobile pignorato è pervenuto per atto di divisione tra a rogito Notaio Carlo Antonelli del 19/12/1973 trascritto il 12/01/1974 ai nn. 4540/3714 di formalità, nascente dalla successione di deceduto in data denuncia di successione num. 2 9 vol 6537 trascritta in data 28.05.1973 ai nn. 39040/32404 di formalità.

Al Sig. , il bene in esame è pervenuto dal "Fallimento della Società Spa" in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Giudice il 23.12.1958, trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 il 16.02.1959 ai nn.9900/6466.

Sono presenti le seguenti Trascrizioni, successive al pignoramento:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Vadalà Alberto - Rep. 4835/3043 del 04/04/2022 Reg. Part. 31916 Reg. Gen. 45430 del 11/04/2022 - per accettazione tacita di eredità da parte della Sig.ra per la quota di 1/2 del diritto di proprietà del bene oggetto di pignoramento;
- Preliminare di compravendita del Notaio Alberto Vadalà del 11/04/2022- Reg. Part. 31917, Reg. Gen. 45431, Rep. 4835/3043 del 04/04/2022, a favore di: , contro , per il diritto di proprietà pari a 1/2, del bene oggetto di pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si precisa che il bene in esame è individuato catastalmente al Foglio 576 part.171 sub 507. L'attuale sub. 507 deriva dal sub.28 per frazionamento dall'originario sub. 8. Sono state eseguite le visure in conservatoria oltre che sul debitore esecutato, anche sul sub 8 e sull'attuale sub 507

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Torino il 24/03/2004  
Reg. gen. 29128 - Reg. part. 7134  
Quota: 1/2  
Importo: € 300.765,26  
A favore di: BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A.  
Contro:  
Capitale: € 300.765,26  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 09/04/1993  
N° repertorio: 3059  
Note: SEZ. D - La presente ipoteca e' in estensione di quella iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.. di

Torino 1, in data 10/4/1993 ai nn. 8302/1450, di cui si allega alla presente regolare duplicato di quietanza rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Torino. L'importo riportato in decreto ingiuntivo e nella formalità su specificata e' così tradotto in euro: lire 582.362.768 pari ad euro 300.765,26 capitale d cui in decreto.

ANNOTAZIONE: presentata il 12/10/2007 Registro particolare n. 56933 Registro generale n. 182338  
Tipo di atto: surrogazione

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino il 24/03/2004

Reg. gen. 29127 - Reg. part. 7133

Quota: 1/2

Importo: € 826.331,03

A favore di: BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A.

Contro

Capitale: € 488.158,83

Spese: € 45.448,20

Interessi: € 292.724,00

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 07/04/1993

N° repertorio: 3011

Note: SEZ. D - La presente ipoteca e' in estensione di quella iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1, in data 8/4/1993 ai nn. 8047/1387, di cui si allega alla presente regolare duplicato di quietanza rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Torino. Gli importi riportati in decreto ingiuntivo e nella formalità su specificata sono così tradotti in euro: lire 945.207.317 pari ad euro 488.158,83 capitale lire 566.792.683 pari ad euro 292.724,00 interessi al 12,625% trimestrali lire 88.000.000 pari ad euro 45.448,20 spese liquidate e successive lire 1.600.000.000 pari ad euro 826.331,03 totale.

ANNOTAZIONE: presentata il 12/10/2007 registro particolare n. 56932 registro generale n. 182337

Tipo di atto: surrogazione

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Firenze il 20/12/2010

Reg. gen. 151739 - Reg. part. 34471

Quota: 1/2

Importo: € 709.707,70

A favore di: BANCA CR FIRENZE S.P.A.

Contro:

Capitale: € 709.707,70

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 10/12/2010

N° repertorio: 6682

- **Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza

Iscritto a Roma il 20/04/2011

Reg. gen. 43213 - Reg. part. 8705

Quota: 1/2

Importo: € 510.000,00



A favore di: BANCO DESIO LAZIO SPA  
Contro:  
Capitale: € 406.240,79  
Spese: € 16.986,18  
Interessi: € 86.773,03  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 04/04/2011  
N° repertorio: 46487



**Trascrizioni**

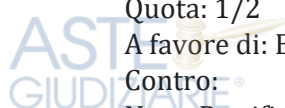
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 09/01/2012  
Reg. gen. 2479 - Reg. part. 1888  
Quota: 1/2

A favore di: BANCA CR FIRENZE S.P.A.

Contro:

Note: Rettifiche Trascrizione presentata il 19/05/2014  
Registro particolare n. 35835 Registro generale n. 55666  
Tipo di atto: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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

Trascritto a Roma il 19/05/2014  
Reg. gen. 55666 - Reg. part. 35835  
Quota: 1/2

A favore di: BANCA CR FIRENZE S.P.A.

Contro:

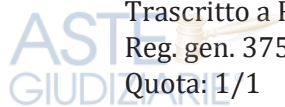


- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 16/04/2020  
Reg. gen. 37565 - Reg. part. 26379  
Quota: 1/1

A favore di: BANCA CR FIRENZE S.P.A.

Contro:



**Altre formalità:**

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma il 27/09/2017  
Reg. gen. 110321 - Reg. part. 75184  
Quota: 1/1 diritto di proprietà

A favore di:

Contro:

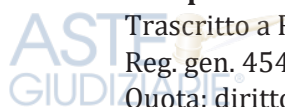


- **Atto per causa morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma il 11/04/2022  
Reg. gen. 45430 - Reg. part. 31916  
Quota: diritto di proprietà 1/2

A favore di:

Contro:



• **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 11/04/2022

Reg. gen. 45431 - Reg. part. 31917

Quota: diritto di proprietà 1/2

A favore di

Contro

N.B. Cancellazione non a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo dell'ipoteca.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' STORICA - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.

Il fabbricato, dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, non è individuato negli elaborati della "Carta per la qualità".

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale): Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR Tav. C - Viabilità e infrastrutture storiche-Tessuto urbano

## Piano Regolatore Generale



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### Legenda

Sistemi e Regole 1:5000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato - T4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.24

Art.25

Art.29

## Piano Territoriale Paesistico Regionale

TAV. B



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

aree urbanizzate del PTPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'unità immobiliare non risulta regolare per la legge n° 47/1985 (E' presente una domanda di Concessione edilizia in sanatoria ancora aperta)
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel.

| pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- L'immobile non risulta agibile (Non è stato reperito il Certificato di agibilità)

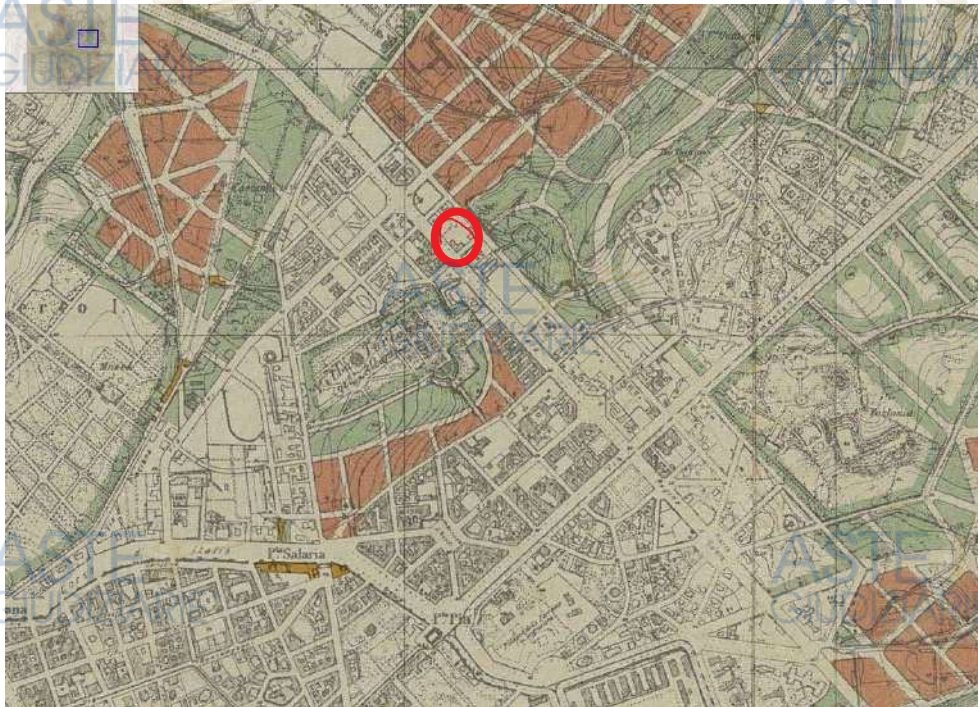
### **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI - LEGITTIMITA' EDILIZIA**

L'edificio di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato costruito all'inizio del 900. Sono state infatti effettuate ricerche all'Archivio Storico Capitolino, e non è stato trovato il progetto edilizio ma una mappa del 1898 della "BANCA TIBERINA" (all'epoca proprietaria di alcuni terreni del quartiere "Porta Pia e Salaria") in cui si evince l'edificio in esame. E' stato inoltre acquisito il PRG del 1908 in cui è rappresentato l'edificio in esame.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico di Galla Placidia si sono trovate indicazioni edilizie ed urbanistiche relative al 1892. Lo stato attuale dell' immobile in esame è probabilmente il risultato, nel corso del tempo, di modifiche anche sostanziali (come ad esempio la sopraelevazione e la realizzazione di terrazzini). Non è stata reperita la licenza edilizia ma l'edificio risulta essere comunque legittimo perché realizzato antecedentemente al 1934, anno in cui veniva approvato il Regolamento Edilizio Comunale di Roma. Infatti l'art. 1 del citato Regolamento, per esercitare il diritto allo *jus aedificandi*, imponeva il rilascio di un titolo abilitativo edilizio con autorizzazione sindacale. Procedura ribadita anche nella sentenza 5283/2017 del Consiglio di Stato.



Mappa del 1898



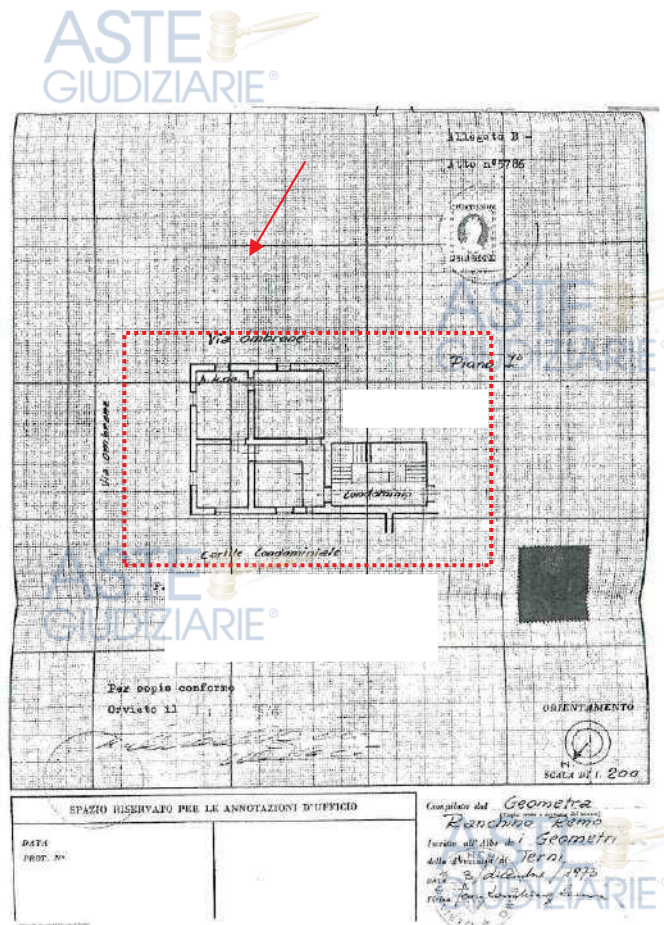
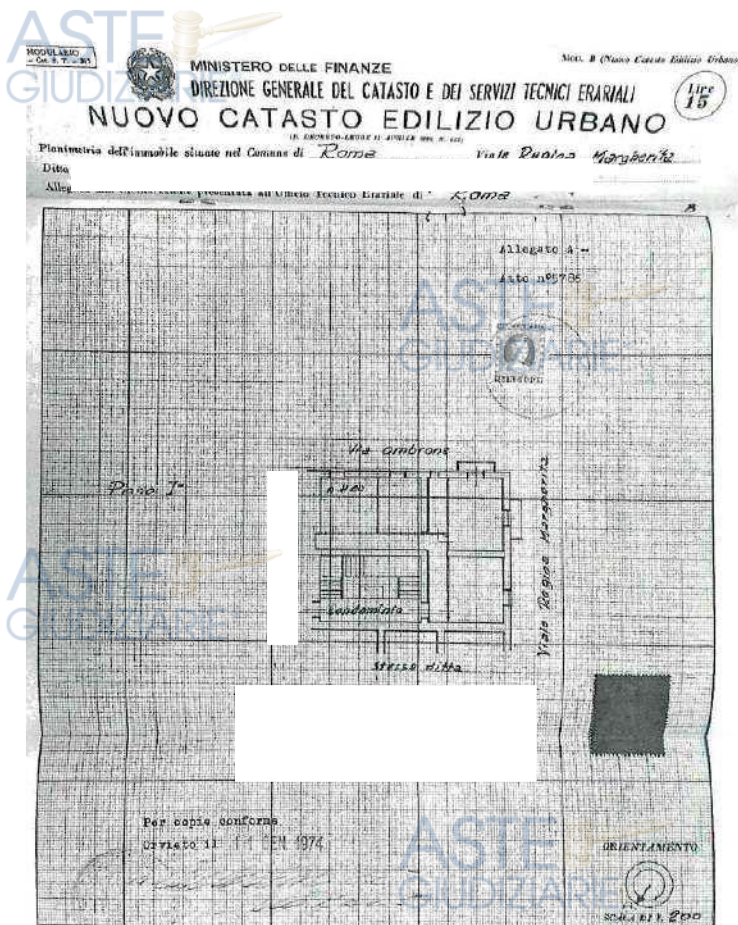
P.R.G. del 1908

### **UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Si rappresenta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata acquisita dal Sig. \_\_\_\_\_ in seguito al fallimento della Soc. \_\_\_\_\_. Con decreto di trasferimento il Sig. \*\*\*\*\* acquisiva "...l'appartamento sito in Roma Viale Regina Margherita 111 piano secondo int.4 (già int.7 e 9) vani 9, annotato al catasto alla partita 233738 mappa 147 mappale n.707 sub 75 già intestato Soc. p. Az. \_\_\_\_\_ confinante con tromba delle scale, appartamento int.5, Viale Regina Margherita, Via Ombrone, cortile..."

**Con atto di divisione del Notaio Carlo Antonelli del 19.12.1973, le sorelle \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dividono l'appartamento individuato catastalmente al F.576 part.171/6 (parte).** Sono allegate all'atto le due planimetrie catastali dell'appartamento frazionato in cui è però indicato erroneamente il piano primo, anziché il piano secondo.

Il bene in esame attualmente è identificato catastalmente al Foglio 576 part.171 sub.507 che deriva dal sub 28 e a sua volta dal sub 8. Nella visura storica catastale in riferimento al paragrafo "dati identificativi" è riportato erroneamente il sub 7, tuttavia si rappresenta che ciò non incide sull'attuale consistenza del bene, inoltre il Catasto non è probatorio e fanno fede gli atti di provenienza. Il precedente CTU ha inviato Istanza in autotutela (prot.1074660 del 18.11.2013) all'Ufficio del Catasto, per far annotare la giusta provenienza del sub.507. Tale errore, tuttavia non è stato rimosso.



Planimetrie catastali allegatae all'atto di divisione

Per il bene in esame è presente una domanda di Concessione edilizia in sanatoria n.87/3166/0, presentata ai sensi della L.47/85 a nome di [REDACTED]. E' stata effettuata una richiesta di accesso agli atti in data 26.06.2025 presso il portale SIPRE per visionare il fascicolo agli atti. Il fascicolo da me visionato non risulta completo (non sono presenti gli elaborati grafici, né le planimetrie catastali di riferimento). Si evince tuttavia dalla dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] "proprietaria di un appartamento sito in Viale Regina Margherita n.111 int.4 " che : "nel 1958 sono stati eseguiti alcuni lavori interni e che gli stessi sono stati ultimati sempre nel 1958. Tutti i lavori consistono in creazione di un solo vano, un bagno e cucina. I materiali usati sono stati quelli di tipo tradizionale". La Concessione edilizia NON E' STATA RILASCIATA, anche se nel fascicolo è presente l'elaborazione di calcolo da parte dell'ufficio condono del 1997, essendo la stessa rimasta sospesa.

In assenza degli elaborati grafici nel fascicolo del Condono Edilizio e non essendo, inoltre, stata perfezionata la relativa pratica, si assume come riferimento la planimetria d'impianto, la quale rappresenta entrambi gli appartamenti (int. 4 e int. 5 bis) antecedentemente al frazionamento. Dal confronto tra la planimetria del 1939 e lo stato dei luoghi attuale sono emerse alcune difformità. In particolare, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di un bagno adiacente alla cucina e la divisione della finestra mediante un tramezzo. E' inoltre presente un soppalco realizzato sopra la cucina, il bagno e parte del corridoio, accessibile tramite una scala retrattile. Non è nota la data esatta della sua realizzazione; tuttavia, il soppalco risulta rappresentato nell'ultima planimetria catastale agli atti, con un'altezza di 1,60 m, e non risulta sanabile.

Sarà dunque necessario predisporre una Cila in sanatoria comprendente la rimozione del soppalco, il frazionamento privo di titolo edilizio e la diversa distribuzione degli spazi interni i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 291,24 e € 1.000,00 (minimo) di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. [REDACTED] | pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

tecnico per la redazione dell'elaborato grafico (circa € 1.500,00), il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 (comprese le oblazioni) e la rimozione del soppalco (circa € 1.500,00), per un totale di circa € 5.000,00 a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto in sede di stima.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In assenza della necessaria documentazione ed in considerazione dello stato di fatto, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Come comunicatomi dall'amministratore di condominio alla data del 25 maggio 2025 non sono presenti oneri condominiali a carico del debitore esecutato

## **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) - Viale Regina Margherita n.111, interno 4, piano 2  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 171, Sub. 507, Zc. 2, Categoria A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'unità immobiliare è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri

economici individuati dall’Agenzia del Territorio tramite l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l’Agenzia del Territorio gestisce l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L’Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell’Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull’intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall’altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell’amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell’Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all’ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L’utilizzo delle quotazioni OMI nell’ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l’unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

**VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO**

Ministero dell’Economia e delle Finanze



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO%20TRIESTE%20(CORSO%20TRIESTE)

Codice zona: C46

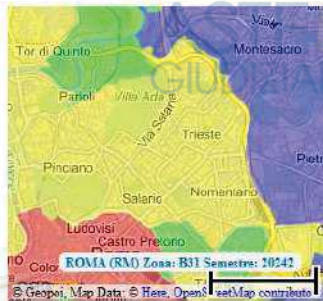

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4200	6300	L	12,5	18,3	L
Abitazioni signorili	Normale	4700	7000	L	14	20,5	L
Box	Normale	3400	4900	L	12,3	17,5	L
Posti auto coperti	Normale	2500	3700	L	10,3	14,3	L
Posti auto scoperti	Normale	1500	2150	L	6,3	9,3	L
Ville e Villini	Normale	4400	6600	L	13	19	L

Spazio disponibile per annotazioni

**Abitazioni civili: Valutazione Min. € 4.200,00, Media € 5.250,00/mq, Max € 6.300,00,**

## ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE (siti consultati in data 24.06.2025)



**€ 1.390.000** 

**Appartamento viale Regina Margherita, Salaria - Porta Pia, Roma**

5+ locali 220 m<sup>2</sup> 3+ bagni Piano 2  
Ascensore Lusso

Precisamente in Viale Regina Margherita, proponiamo la vendita di un immobile signorile di ampia metratura, completamente ristrutturato, posto al secondo piano di un prestigioso palazzo di inizio '900. COMPOSIZIONE: L'appartamento è...

MESSAGGIO VISITA



**€ 820.000** 

**Appartamento viale Regina Margherita 270, Policlinico, Roma**

5 locali 160 m<sup>2</sup> 1 bagno Piano 2  
Ascensore Cantina

L'Immobiliare.com propone un'affascinante residenza di prestigio in una delle strade più esclusive ed eleganti di Roma: Viale Regina Margherita. La via attraversa quartieri come Nomentano, Salaria e Parioli, rappresentando uno dei punti più...

MESSAGGIO VISITA



**€ 495.000** 

**Bilocale viale Regina Margherita 169, Trieste - Coppede, Roma**

2 locali 65 m<sup>2</sup> 1 bagno Piano 1  
Ascensore Cantina Lusso

Delizioso bilocale ristrutturato in stabile d'epoca - Viale Regina Margherita In Viale Regina Margherita, una delle strade più apprezzate e ben collegate della città, ricca di servizi, trasporti e attività commerciali, proponiamo in vendita un elegante...

MESSAGGIO VISITA

Valutazioni medie arrotondate € 6.350,00/mq

Considerato che l'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione si prenderà come riferimento il valore estrapolato dall'analisi delle inserzioni immobiliari pari ad: Euro 6.350,00/mq.

Partendo dal valore di stima del LOTTO, pari ad € 654.000,00 (arrotondato) tale valore individuato sarà decurtato dell'importo necessario a sanare le difformità rilevate (€ 5.000,00) arrivando ad un importo di € 649.000,00 (arrotondato); tale importo sarà decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo arrotondato di € 616.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Regina Margherita n.111, interno 4, piano 2	103,00 mq	6.350,00 €/mq	€ 654.000,00	100,00%	€ 654.000,00
				Valore di stima:	€ 654.000,00
					€ 616.500,00

**LOTTO UNICO: € 616.500,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare

\*\*\*

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 14.11.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pacchiarotti Cristiana

### ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di divisione Notaio Carlo Antonelli – Rep.11514 del 19.12.1973
2. Decreto di trasferimento del 16.02.1959
3. Preliminare di compravendita Notaio Alberto Vadalà - Rep. 4835 del 08.04.2022
4. Documentazione Archivio Capitolino
5. Nota Archivio Storico
6. Documentazione fotografica
7. Inquadramento urbanistico
8. Estratto di mappa
9. Elenco immobili\_Catasto
10. Planimetria catastale sub 507
11. Planimetria catastale sub.28
12. Planimetria catastale del 1939
13. Visura storica catastale\_sub 507
14. Fascicolo Condono edilizio
15. Visure in Conservatoria -
16. Visure in Conservatoria -
17. Visure in Conservatoria - Unità immobiliare\_sub 8
18. Visure in Conservatoria - Unità immobiliare\_sub 507
19. Regolamento di condominio
20. Quotazioni immobiliari
21. Pec inviata alle parti
22. Osservazioni alla Relazione da parte di

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2012 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale Regina Margherita n.111, interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 576, Part. 171, Sub. 507, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame si trova in discreto stato conservativo, salvo alcune fessurazioni sul muro nella camera da letto e nel corridoio d'ingresso probabilmente dovute all'assettamento statico dell'edificio		
<b>Descrizione:</b>	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO: Il bene in esame è un appartamento situato al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio a prevalente destinazione residenziale. L'unità immobiliare è composta da un ingresso su cui si affaccia uno studio, un corridoio, lungo il quale sono distribuiti un salone, una camera, un bagno e una cucina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

