

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen,
nell'Esecuzione Immobiliare 541/2020 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cassia 531, ed. D, int. 1, piano 1	7
Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia 531, ed. A, int. B, piano s.	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	16
Corrispondenza catastale.....	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia	29
Stima / Formazione lotti.....	31
Il valore dell'immobile.....	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 541/2020 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 507.000,00	37

La sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E - 00152 - Roma (RM), email gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 06 45 477 078, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio D, interno 1, piano primo.
- **Cantina** ubicata a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio A, interno B, piano scantinato.

DESCRIZIONE

Zona

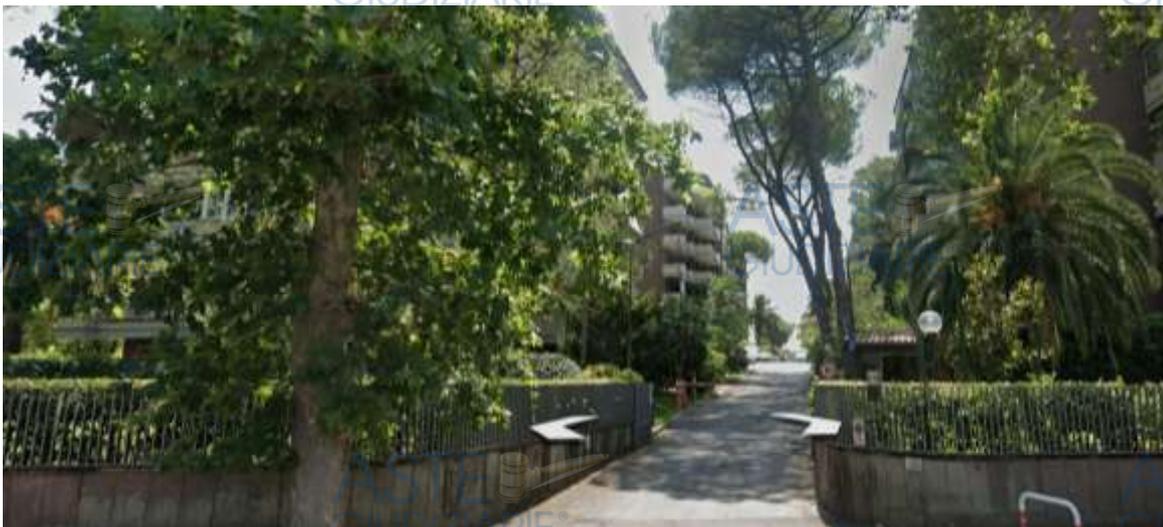
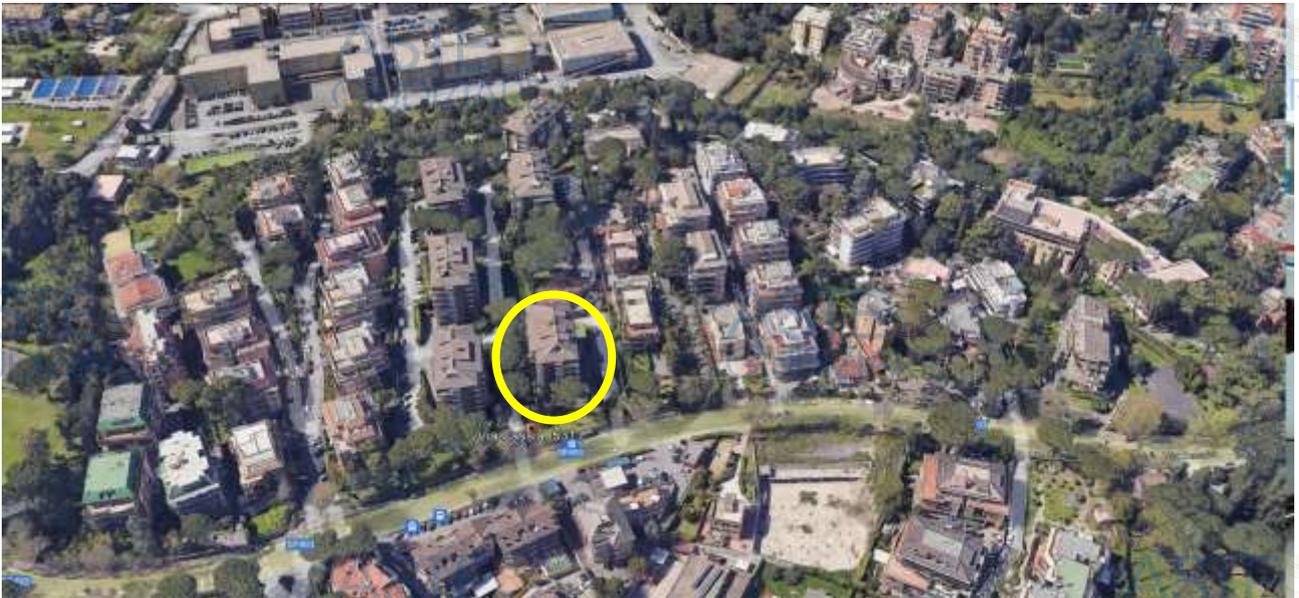
Gli immobili oggetto della presente esecuzione si trova a Roma nord, sulla Cassia altezza di san Godenzo, in una posizione particolarmente strategica, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XV. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze, ma soprattutto delle principali arterie stradali come il Gra, la Via Cassia, la Flaminia nonché Corso di Francia che dista a soli 2,5km. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (ospedale, centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde.

La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine.

Inoltre gli immobili sono all'interno di un prestigioso comprensorio privato denominato " la pinetina" dotato di video-sorveglianza, piscina, campo da tennis, aree verdi e servizio di portineria.

L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare all'interno del comprensorio.





4 di 37

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

Edificio

L'immobile oggetto di perizia è sito al primo piano di un edificio denominato "D" Costruito nel 1974 di moderate dimensioni, che si sviluppa per sette piani fuori terra. Mentre al piano S/1 della palazzina "A" vi è una cantina. I fabbricati di tutto il comprensorio sono edifici condominiali di civile abitazione di tipo signorile.



L'accesso all'unità abitativa esecutata descritta viene garantito, da un doppio ingresso e si sviluppa su un livello ed ha triplo affaccio, circondato da aree verdi del comprensorio. Ogni palazzina è dotata di due ascensori.



Firmato Da: GLORIA CARMEN PERCACCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dde36657c706a75



È presente un servizio di portierato h24 ed è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.

L'immobile non è 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili

- **Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio D, interno 1, piano primo,
- **Cantina** ubicata a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio A, interno B, piano scantinato,

vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

➤ (Proprietà 1/2)

➤ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASSIA 531, ED. D, INT. 1, PIANO 1

L'appartamento sito nell'edificio D posto al primo piano distinto con il numero 1 (uno) confina con l'appartamento interno 2, il vano scala, il vano ascensore e distacchi, salvo altri.

CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA 531, ED. A, INT. B, PIANO S.

La cantina sita nell'edificio A posta al piano scantinato distinta con la lettera B confina con le cantine "C" ed "A" e corridoio condominiale salvo altri.

CONSISTENZA

Nella stima è stata considerata la consistenza della superficie riferita al condono e di seguito meglio specificata:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,70 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,00 m	primo
Veranda	20,00 mq	20,40 mq	0,95	19,38 mq	3,00 m	primo
Terrazza	45,00 mq	45,30 mq	0,30	13,59 mq	3,00 m	primo
Balcone	11,50 mq	11,80 mq	0,25	2,95 mq	3,00 m	primo
Cantina	8,20 mq	8,35 mq	0,20	1,67 mq	2,70 m	scantinato
Totale superficie convenzionale:				215,59 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				215,59 mq		

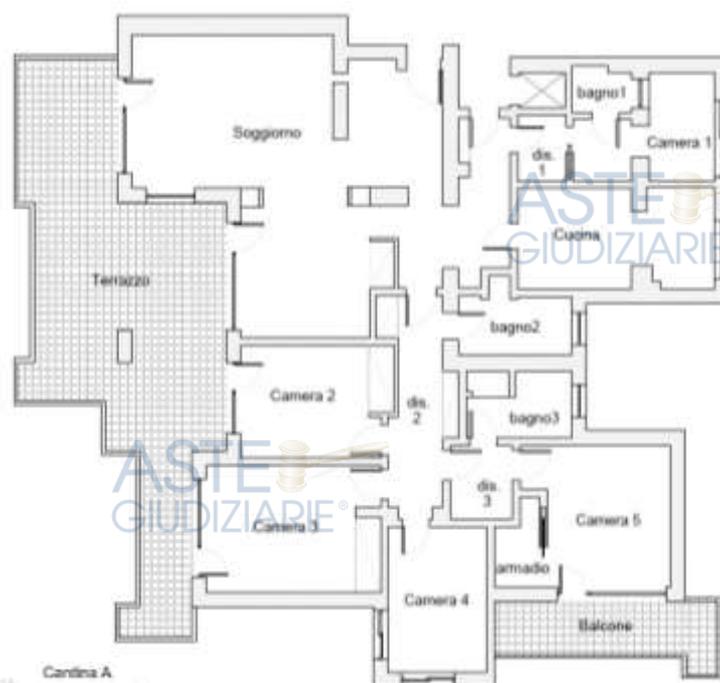
L'appartamento non è comodamente divisibile in natura, poiché

- non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle eventuali singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione.

L'appartamento allo stato attuale, con una ripartizione interna non legittimata (rif. Regularità urbanistica), è posto al primo piano, distinto con l'interno 1 (uno) ed è composto da soggiorno, cucina, tre disimpegni, tre bagni, cinque camere, una cabina armadio.

Di seguito si riporta la planimetria e le superfici utili calpestabili di ciascun ambiente allo stato attuale non legittimate urbanisticamente:

Soggiorno	53,13 mq
Dis. 1	3,14 mq
Bagno 1	1,82 mq
Camera 1	7,91 mq
Cucina	13,39 mq
Dis. 2	7,58 mq
Bagno 2	4,92 mq
Camera 2	10,4 mq
Camera 3	13,97 mq
Dis. 3	3,19 mq
Bagno 3	4,81 mq
Camera 5	13,09 mq
Cab. armadio	2,33 mq
Camera 4	10,02 mq
superf. Residenziale	149,70 mq
Terrazzo	48,45 mq
Balcone	8,7 mq
superf. Non Residenziale	57,15 mq
superficie cantina	7,06 mq



Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi della ex Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta, tenendo conto che, nel calcolo, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, è stata computata l'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare),
Per le superfici scoperte è stato considerato il 25% della superficie dei balconi e terrazze scoperti; il 30% della superficie della terrazza e il 95% della superficie delle verande.
Per la cantina la quota percentuale stata considerata il 20% della superficie per l'ubicazione dell'immobile non essendo nello stesso edificio dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto ad oggi risulta essere censito:

- l'appartamento posto al piano primo dell'Edificio "D", distinto con l'interno numero 1 (uno), nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 219, particella 407, subalterno 3, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 5, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 201, escluse aree scoperte mq. 189, Via Cassia n. 531, piano 1, interno 1, edificio D, rendita catastale Euro 2.502,23;
- la cantina posta al piano scantinato dell'Edificio "A", distinta con la lettera "B", nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 219, particella 405, subalterno 16, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 10, mq. 7, superficie catastale totale mq. 9, Via Cassia n. 531, piano S1, interno B, rendita catastale Euro 79,53.

Visura storia per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2020

Dati della richiesta: Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati: Foglio: 219 Particella: 407 Sub.: 3

INTESTATI:

1: ## nata a ## (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2: ## nato a ## (1) Proprietà per 1/2

in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 407, Sub: 3,

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 8,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 201 m2 Totale escluse aree scoperte**: 189 m2 Rendita: Euro 2.502,23

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: 1 interno: 1 edificio: D;

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Annotazioni: Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 3

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 5

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 9

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 10

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 11

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 16

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 234

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 543

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 595

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 596

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 597

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 598

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 599

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 600

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 612

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 618

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 619

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 628

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 629

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 630

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 636

Situazione Unità immobiliare dal 28/11/2001

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 407, Sub: 3

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: A/2, Classe: 5 Consistenza: 8,5 vani Superficie Catastale: Rendita:

Euro 2.502,23 L. 4.845.000

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 28/11/2001 protocollo n. 1167205 in atti dal 28/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47810.1/2001)

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: 1 interno: 1 edificio: D;

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Annotazioni: Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione Unità immobiliare dal 22/02/2000

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 407, Sub: 3

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 8,5 vani, Superficie Catastale: Rendita: L. 4.845.000

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 ESATTA RAPPR. GRAFICA (n. A01058.1/2000)

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: 1 interno: 1 edificio: D;

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Notifica: - Partita: 2404273 Mod. 58: -

Annotazioni: Classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 407, Sub: 3,

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 8,5 vani, Superficie Catastale: Rendita: Euro 2.502,23 L. 4.845.000

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: 1 interno: 1

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Notifica: - Partita: 296343 Mod. 58: -

Situazione Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: , Foglio: 219, Particella: 407, Sub: 3

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 8,5 vani, Superficie Catastale: Rendita: L. 8.840

DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 31/01/1988

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: 1 interno: 1

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Notifica: - Partita: 296343 Mod. 58: -

Situazione degli intestati dal 07/12/2000

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## nata a

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
N.2

DATI ANAGRAFICI: ## nato a

CODICE FISCALE: ##*

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2000 Trascrizione in atti dal 16/02/2001
repertorio n.: 83381 Rogante: ALCARO GIOVANNI Sede: ROMA registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
(n. 63511.1/2000)

Situazione degli intestati dal 15/12/1988

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## nata a

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà per 1/1 fino al 07/12/2000

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1988 protocollo n. 221050 Voltura in atti
dal 27/02/2001 Repertorio n.: 3980 Rogante: TOSTI CROCE Sede: ROMA Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. D10169.1/2000)

Situazione degli intestati dal 15/12/1988

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## nata a

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà fino al 15/12/1988

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1988 Voltura in atti dal 22/02/2000
Repertorio n.: 3980 Rogante: LELIO TOSTI – CROCE Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA
PREALLINEAMENTO (n. 10169.1/2000)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/11/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## nata a

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà fino al 15/12/1988

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 Voltura in atti dal 09/04/1995
Repertorio n.: 922720 Rogante: PAPI MARCO Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA n: 20458 del
26/11/1980 COMPRAVENDITA (n. 925.1/1981)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## con sede in

DIRITTI E ONERI REALI: fino al 06/11/1980

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storia per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico al 03/08/2020

Dati della richiesta: Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati: Foglio: 219 Particella: 405 Sub.: 16

INTESTATI:

1: ## nata a ## (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2: ## nato a ## (1) Proprietà per 1/2

in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 405, Sub: 16,

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: C/2, Classe: 10, Consistenza: 7 m2, Superficie Catastale: Totale: 9 m2 Rendita: Euro 79,53

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: S1 interno: B;

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Notifica: - Partita: 296343 Mod. 58: -

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 3

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 5

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 9

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 10

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 11

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 16

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 234

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 543

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 595

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 596

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 597

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 598

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 599

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 600

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 612

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 618

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 619

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 628

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 629

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 630

Codice Comune H501 – Sezione A – Foglio 219 – Particella 636

Situazione Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 405, Sub: 16

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: C/2, Classe: 10, Consistenza: 7 m2 Superficie Catastale: Rendita: Euro 79,53 L. 154.000

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: S1 interno: B;

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Notifica: - Partita: 296343 Mod. 58: -

Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.1

DATI IDENTIFICATIVI:

Sezione Urbana: Foglio: 219, Particella: 405, Sub: 16

DATI DI CLASSAMENTO:

Zona Cens.: 5, Micro Zona: Categoria: C/2, Classe: 10, Consistenza: 7 m2 Superficie Catastale: Rendita: L. 342

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Indirizzo: VIA CASSIA n. 531 piano: S1 interno: B;

Utilità comuni: Foglio: 219 Particella: 10 Sub.: -

Notifica: - Partita: 296343 Mod. 58: -

Situazione degli intestati dal 07/12/2000

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## nata a il

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

N.2

DATI ANAGRAFICI: ## nato a

CODICE FISCALE: ##*

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2000 Trascrizione in atti dal 16/02/2001 repertorio n.: 83381 Rogante: ALCARO GIOVANNI Sede: ROMA registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 63511.1/2000)

Situazione degli intestati dal 15/12/1988

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## nata a

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 07/12/2000

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1988 trascrizione in atti dal 16/02/2001 Repertorio n.: 3980 Rogante: LELIO TOSTI-CROCE Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: IV n: 787 del 03/01/1989 Prot. n. 10169/2000 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 63511/2000)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/11/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.1

DATI ANAGRAFICI: # nata a il

CODICE FISCALE: ## *

DIRITTI E ONERI REALI: (1) proprietà fino al 15/12/1988

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1980 Voltura in atti dal 09/04/1995 Repertorio n.: 922720 Rogante: PAPI MARCO Sede: ROMA Registrazione: Sede: ROMA n: 20458 del 26/11/1980 COMPRAVENDITA (n. 925.1/1981)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.1

DATI ANAGRAFICI: ## con sede in

CODICE FISCALE:

DIRITTI E ONERI REALI: fino al 06/11/1980

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DATI CATASTALI

- appartamento posto al piano primo dell'Edificio "D", distinto con l'interno numero 1 (uno), composto da 8,5 (otto virgola cinque) vani catastali,

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 219, particella 407, subalterno 3, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 5, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 201, escluse aree scoperte mq. 189, Via Cassia n. 531, piano 1, interno 1, edificio D, rendita catastale Euro 2.502,23;

- cantina posta al piano scantinato dell'Edificio "A", distinta con la lettera "B", della consistenza di mq. 7 (sette) circa,

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 219, particella 405, subalterno 16, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 10, mq. 7, superficie catastale totale mq. 9, Via Cassia n. 531, piano S1, interno B, rendita catastale Euro 79,53.

Nel pignoramento il bene è descritto conformemente all'identificazione catastale.

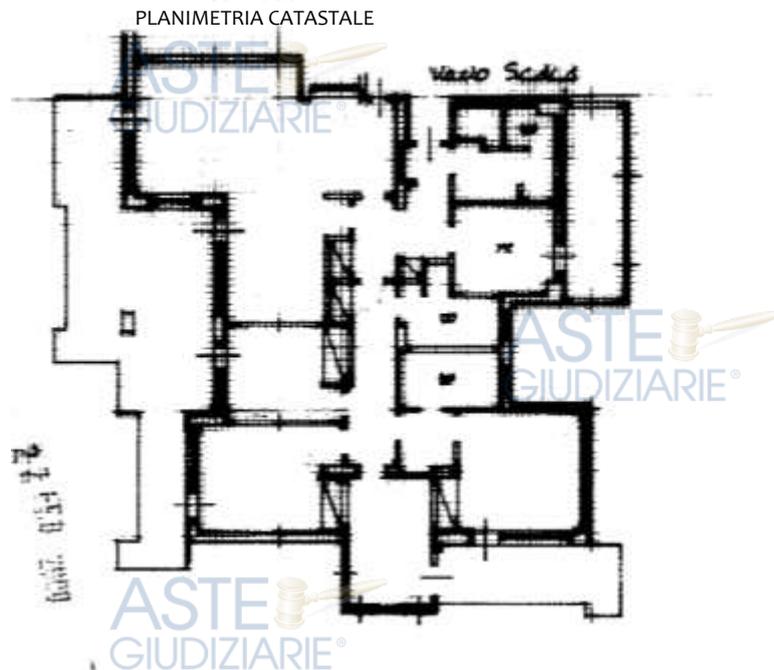
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
219	407	3	5	A2	5	8,5 vani	201,00 mq	2502,23 €	primo
219	405	16	5	C2	10	7,00 mq	9,00 mq	79,53 €	scantinato

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale per l'appartamento, mentre sussiste per la cantina. L'appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (condono) per una diversa distribuzione interna.

Se si considera il condono non perfezionato per le due verande realizzate e la diversa distribuzione interna dell'appartamento al fine di rendere l'immobile conforme urbanisticamente andrà perfezionata l'istanza di condono al fine di ritirare Titolo Edilizio in Sanatoria, successivamente andrà presentata al Municipio competente una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna corredata di relazione tecnica ed elaborati grafici, di poi andrà effettuato l'aggiornamento catastale attraverso la redazione del DOCFA, in ultimo andrà presentata istanza per ottenere il relativo Certificato di Agibilità parziale.

Di seguito si riporta il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e la cantina si trovano in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni ottime. Infatti, la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima non necessita di interventi di manutenzione. Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo ottimo, con finiture di pregio, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che non obbliga a dover intervenire nell'appartamento.

PARTI COMUNI

Secondo il regolamento condominiale, sono di proprietà comune in modo indivisibile a favore dei singoli villini nelle porzioni millesimali con la partecipazione delle spese generali:

1. Le aree su cui sorgono i fabbricati,
2. Le opere di Fondazione e le strutture di cemento armato che costituiscono l'ossatura dei fabbricati nonché le murature perimetrali,
3. Gli androni di accesso e le relative scale,
4. i locali destinati ai servizi di pulizia e manutenzione delle parti comuni, i locali per lavatoi e stenditoi i corridoi di accesso alle cantine, i vani degli ascensori, nonché ogni altro locale che serva ad uso comune del fabbricato,
5. gli ascensori e gli impianti di riscaldamento a partire dalla centrale di erogazione, comprese l'impianto idrico per la parte comune, compresi i contatori e le tubazioni di scarico, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del fabbricato e le relative condutture fino agli imocchi nei singoli appartamenti, quando non appartengono all'azienda fornitrice dell'energia elettrica e ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità generale,
6. impianto televisivo e antenne,

7. proprietà comune tra i condomini dei villini A-B-C-D-E-F-G-H-I-L:

A. L'impianto idrico per la parte comune compresi i contatori e le tubazioni di scarico, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del comparto, e le relative condutture fino agli imbocchi dei singoli fabbricati, quando non appartengano all'azienda fornitrice dell'energia elettrica o ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità generale,

B. Casa portiere, portineria, parcheggi esterni comuni, giardini e parchi, strade, rampe di accesso pedonali, piscina con spogliatoi, docce e wc, impianto sportivo ...

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esiste alcuno dei vincoli artistici, storici o alberghieri, dei vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né sussiste eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è circondato da un giardino e da spazi condominiali, recintati e chiusi da un cancello distinto dal civico 351, i quali conducono all'androne della palazzina. I prospetti dell'edificio presentano rifiniture che possono definirsi ordinarie, finite con rivestimenti color testa di moro e crema sui parapetti, con il marcapiano di colore grigio. I prospetti dell'edificio risultano in uno stato di manutenzione discreto; tuttavia, sono presenti delle lesioni su alcuni muri esterni che perimetrano balconi, lesioni che si sviluppano in corrispondenza della giuntura con il parapetto. Tale fenomeno è presente anche in altre palazzine dove in alcuni casi è visibile un intervento di cucitura. È opportuno installare, da parte del condominio, in corrispondenza di dette lesioni, fessurimetri per la valutazione del movimento. La pavimentazione dell'androne e delle scale è in granito.

L'edificio ha la struttura in cemento armato, che costituisce l'ossatura del fabbricato.

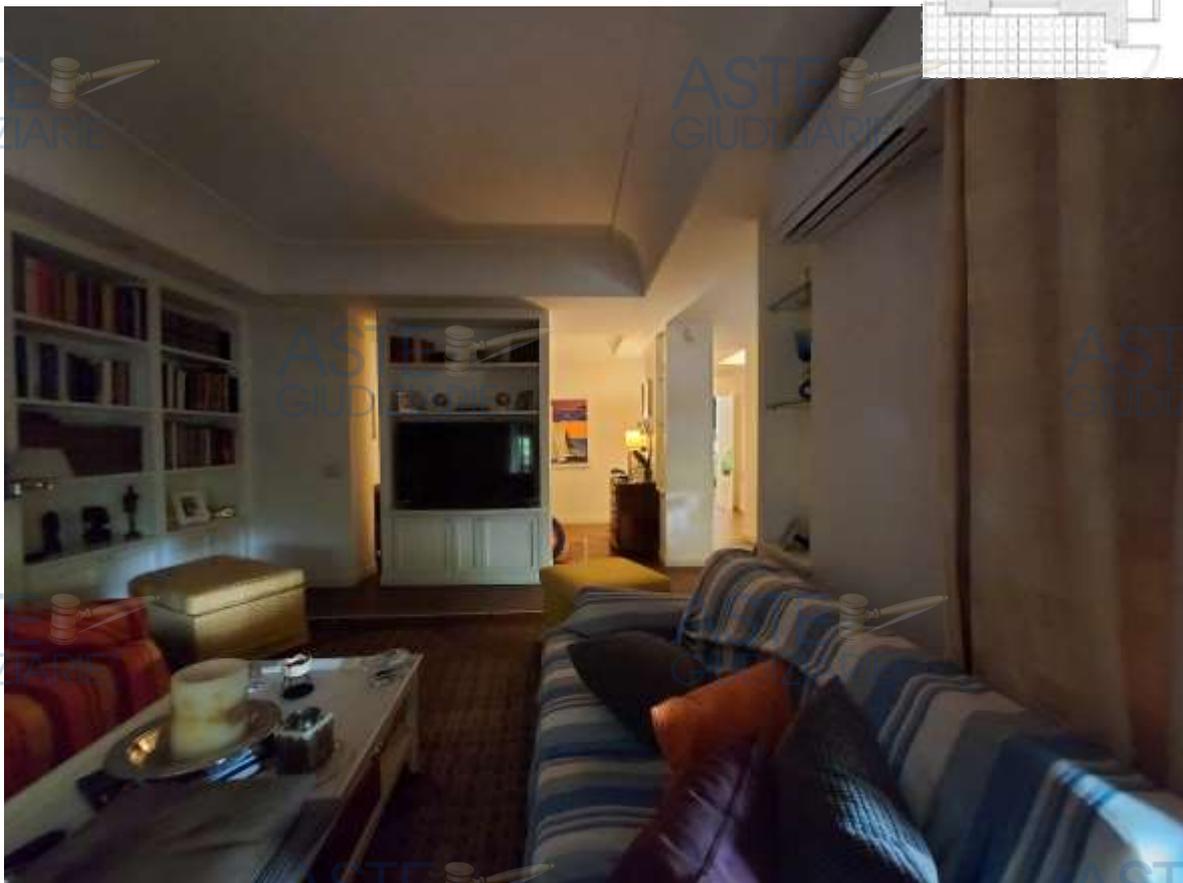
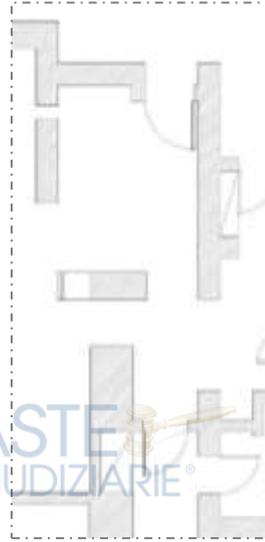
L'altezza utile dell'appartamento è di 3,00 ml.

Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, è rifinita con materiali di pregio. Il pavimento presente è parquet per quasi tutta la superficie ad eccezione dei bagni e della lavanderia dove è posto in essere un maiolicato. I muri ed i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati. L'intonaco e le tinte non si presentano in carenti condizioni. Delle due porte d'ingresso all'immobile quella padronale è blindata mentre quella di servizio è fornita di una serratura di sicurezza interna. Gli infissi sono alcuni in legno monocamera ed altri in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato bianche senza specchiature.

L'immobile è molto luminoso con triplo affaccio, con infissi che prospettano verso l'esterno ed è illuminato direttamente ciascun ambiente. L'appartamento è provvisto di riscaldamento e di impianto di condizionamento. L'impianto elettrico è funzionante. L'allaccio idrico è funzionante e sugli apparecchi sono montati rubinetti miscelatori.

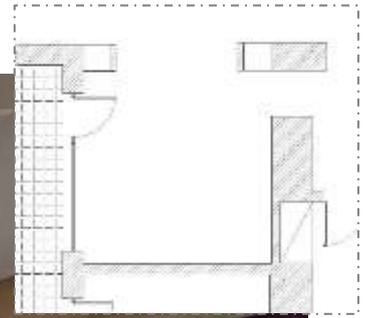
La classe energetica di appartenenza dell'immobile è "F" - indice prestazione energetica = 158,57 Kwh/m²anno.

Di seguito si riporta un excursus fotografico dell'appartamento e della cantina.



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

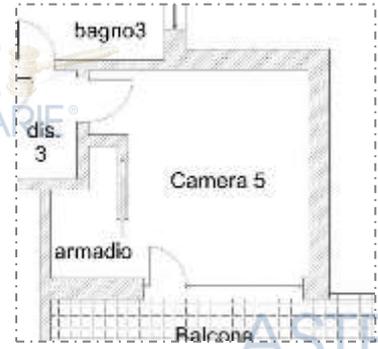
Firmato Da: GLORIA CARMEN PERCACCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dde366657c706a75



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

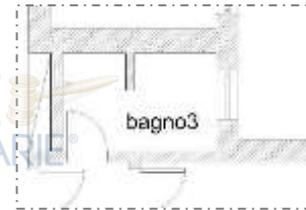
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
21 di 37



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

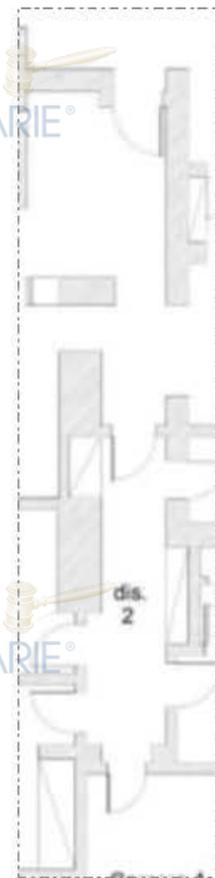
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

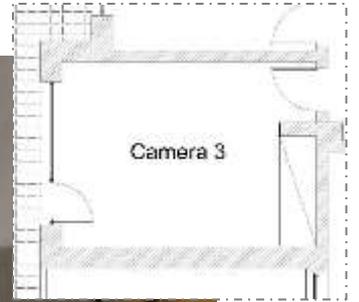
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Firmato Da: GLORIA CARMEN PERCACCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dde36657c706a75



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

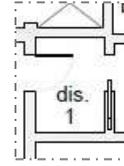
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE 25 di 37



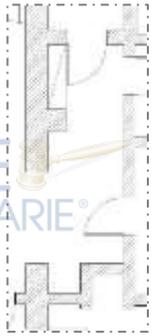


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GLORIA CARMEN PERCACCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dde36657c706a75



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra#. Sussiste accordo di separazione consensuale ex art. 6 D.L. 132/2014 raggiunto a seguito di negoziazione assistita con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra ## cui ha fatto seguito l'atto a rogito del notaio Chiara Manzo costituzione del diritto di abitazione sulla casa coniugale repertorio n. 7631 raccolta n. 5291, registrato a Roma 4, il 15/11/2021, al n. 39118, serie 1/T (non opponibile)

PROVENIENZE VENTENNALI

Procedura esecutiva promossa dalla #BANCA DEL FUCINO S.p.A.# con sede in Roma, Via Tomacelli n. 107, elettivamente domiciliata in Roma Via Luigi Luciani n. 1 presso lo studio dell'Avv. Prof. Roberto Carleo e dell'Avv. Valerio Mauro, nei confronti dei signori ## nato a il e ## nata a il ; pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Roma 1 in data 6 luglio 2020 al n. 44414 reg. part., a favore della #BANCA DEL FUCINO S.p.A.# e nei confronti dei signori ## e ## sulla piena proprietà di un appartamento in Roma Via Cassia n. 531 posto al primo piano della scala D distinto con l'interno 1 e cantina distinta con la lettera B posta al piano scantinato dell'edificio A, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 219 particella 407 subalterno 3 (appartamento) e al foglio 219 particella 405 subalterno 16 (cantina).

Di seguito si riporta quanto certificato dal Dr. Carlo Federico Tuccari, Notaio in Roma con studio in Roma, Via IV Novembre n.96, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sulla base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ed eseguite sui repertori e le note esibiti dall'Ufficio del Territorio di Roma 1 e relativamente alle porzioni immobiliari sopra descritte, che certifica quanto segue:

A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI: vedasi visura storico catastale ed estratto di mappa allegati.

A) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEI SIGNORI ## e #

e dei LORO danti causa nel ventennio suddetto:

1) A favore dei signori ## nato a il e ##

nata a il (indicati nella nota di trascrizione come coniugati in separazione dei beni)

ed a carico della Signora ## nata a il (indicata nella nota di

trascrizione come coniugata in regime di separazione dei beni), formalità eseguita in data 19 dicembre 2000 al n. 63511 reg. part., in virtù di atto a rogito del Notaio Giovanni Alcaro di Roma del 7 dicembre 2000 rep. 83381, mediante il quale la Signora ## ha venduto ai signori #

e ## la piena proprietà dei cespiti in esame;

2) A favore della Signora ## nata a il (indicata nella nota di

trascrizione come coniugata in separazione dei beni) ed a carico della Signora ## nata a

l'7 (indicata nella nota di trascrizione come vedova), formalità eseguita in data 17

dicembre 1988 al n. 62990 reg. part., in virtù di atto a rogito del Notaio Lelio Tosti Croce di Roma del 15 dicembre 1988 rep. 3980, mediante il quale la Signora ## ha venduto alla Signora #

i cespiti in esame.

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CONTRO I SIFNORI ## e

e dei loro danti causa nel ventennio suddetto:

1) A carico dei signori ## e ## per il periodo dal giorno 7

dicembre 2000 al giorno 6 luglio 2020:

- formalità eseguita in data 13 settembre 2005 al n. 37303 reg. part., in virtù di atto a rogito del Notaio Carlo Ferroni Giubbini di Roma del 9 settembre 2005 rep. 10780, ipoteca volontaria di € 800.000,00 (ottocentomila/00) iscritta in favore della #BANCA DEL FUCINO Società per Azioni# a garanzia di un mutuo di € 400.000,00 (quattrocentomila/00) rimborsabile in anni 20 (venti) e gravante sui cespiti in esame;

- formalità eseguita in data 30 luglio 2015 al n. 13525 reg.part. in virtù di atto a rogito del Notaio Federico Basile di Roma del 29 luglio 2015 rep. 2871, ipoteca volontaria di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) iscritta in favore della #BANCA DEL FUCINO Società per Azioni# a garanzia di un mutuo di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) concesso allointeresse annuo del 4,049% (quattro virgola zeroquarantanove per cento) rimborsabile in anni 25 (venticinque) e gravante sui cespiti in esame;

- formalità eseguita in data 4 novembre 2019 al n. 24310 reg. part., ipoteca giudiziale di € 10.000,00 (diecimila/00) iscritta in favore del ## con sede in a

garanzia della sorte di € 5.527,21 (cinquemilacinquecentoventisette/21) in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 20 maggio 2019 e gravante sul solo appartamento;

- formalità n. 44414 del 6 luglio 2020 pignoramento immobiliare in favore della #BANCA DEL FUCINO S.p.A.#.

2) A carico della Signora ## per il periodo dal giorno 1° gennaio 2000 al giorno 19

dicembre 2000:

- formalità eseguita in data 6 novembre 2000 al n. 22613 re. part. in virtù di atto a rogito del Notaio Giovanni Alcaro di Roma del 3 novembre 2000 rep. 83293, ipoteca volontaria di Lire 440.000.000 (quattrocentoquarantemilioni) iscritta in favore della #BANCA DI ROMA Società per Azioni# a garanzia di un mutuo di Lire 220.000.000 (duecentoventimilioni) concesso al Signor #

all'interesse annuo del 6,2% (sei virgola due per cento) rimborsabile in anni 15

(quindici) e gravante su solo appartamento in esame.

Roma, 3 (tre) Agosto 2020 (duemilaventi)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, l'immobile risulta compreso nella zona urbanistica 20 c denominata Tomba di Nerone.

Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

- Rete ecologica: nessuna prescrizione.

- Carta della qualità: nessuna prescrizione.



PRG



CARTA QUALITA'

RETE ECOLOGICA



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge 47/85. Non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri.

I fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono stati costruiti in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 7 novembre 1973 ai numeri 1259 e 1260, progetto n. 12430 del 1973, ultimo progetto 12430, anno 1976.

Per l'edificio D, dove insiste l'appartamento oggetto di perizia, unitamente all'edificio E, è presente l'abitabilità protocollo richiesta 20776, anno protocollo 1976, progressivo certificato 489, data rilascio 22/12/1976.

Da ricerche effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma l'elaborato planimetrico allegato alla concessione e riguardante il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato è irreperibile. Per tale mancanza il Dipartimento di attuazione urbanistica ha rilasciato un certificato di irreperibilità del progetto richiesto.

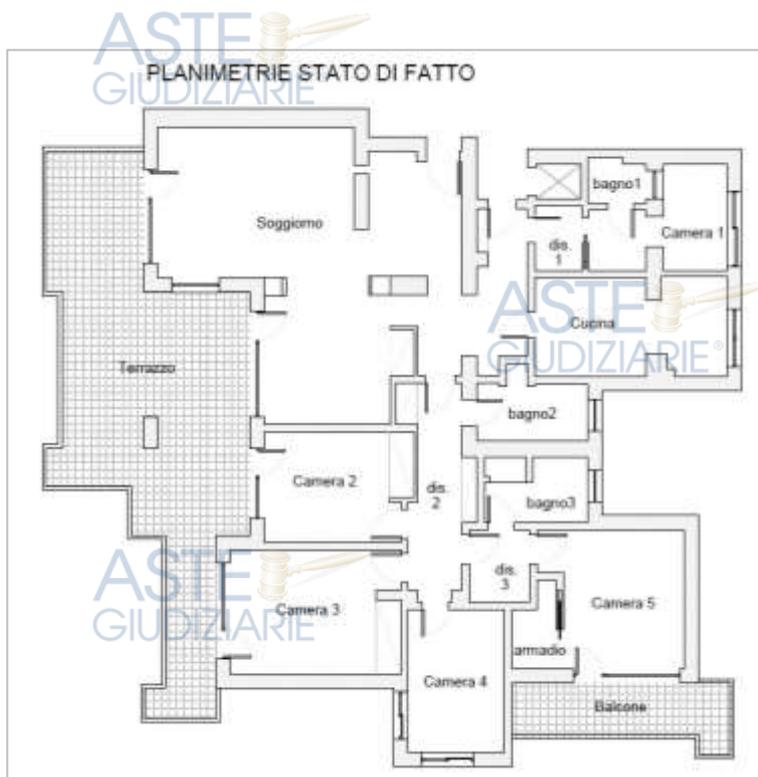
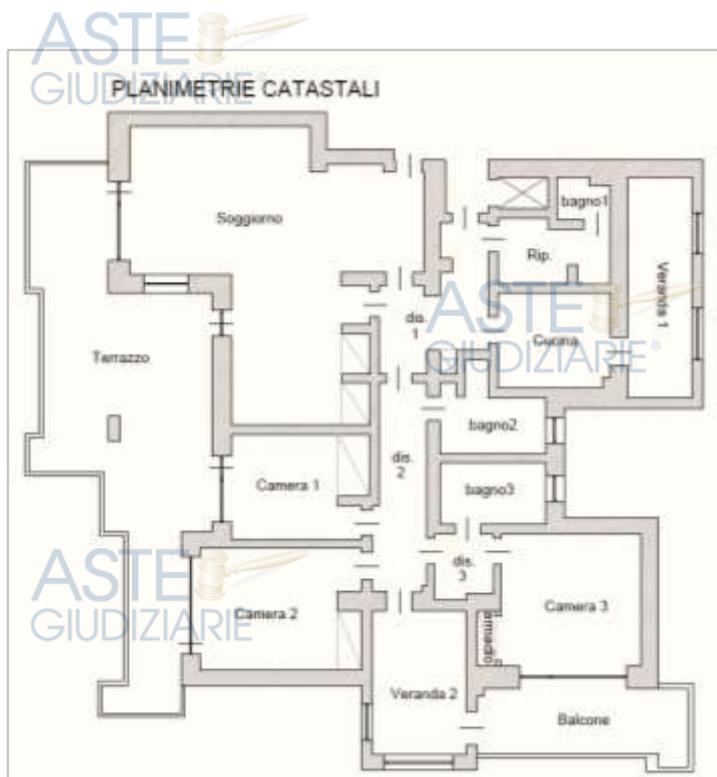
Presso l'Ufficio Condoni Edilizi (U.S.C.E.) in riferimento all'immobile sito in via Cassia 531, palazzina D, interno 1 è presente la seguente Istanza di Condoni: Protocollo n. 0/555384 - sott.o - in attesa lavorazione per la realizzazione di due verande - intestatario ##. Tale autorizzazione in sanatoria non è ancora conclusa.



Nella situazione sopra descritta si ritiene opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a - 15%.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile allo stato attuale si può ritenere che esso risponde ai requisiti richiesti dalle prescrizioni del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma.

Dai sopralluoghi e dalla documentazione urbanistica acquisita emergono alcune difformità anche rispetto all'istanza di condono per diversa distribuzione interna. Come si evince dalle due planimetrie a confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale riferita al condono, la veranda 1 viene divisa allo stato di fatto in due porzioni di cui una porzione viene adibita a camera (camera 1) e l'altra viene annessa alla cucina, la veranda 2 viene adibita a camera da letto (camera 4), viene realizzato una cabina armadio nella camera 5 ed alcune librerie nel soggiorno.



In considerazione che l'autorizzazione in sanatoria non è conclusa e non è possibile prevedere l'esito si ritiene opportuno prevedere un **coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a -15%** oltre un **ulteriore 5% di abbattimento per eventuali vizi occulti**, anche in riferimento alle lesioni presenti, ed anche **per il regime di vendita**.

Nella stima dell'immobile la superficie commerciale è stata considerata come quella evidenziata nell'istanza di condono e nella planimetria catastale ovvero soggiorno, tre camere, accessori, due verande, terrazza, balcone e cantina.

Se si considera il condono non perfezionato per le due verande realizzate e la diversa distribuzione interna dell'appartamento al fine di rendere l'immobile conforme urbanisticamente allo stato di fatto

- andrà **perfezionata l'istanza di condono** per ritirare il Titolo Edilizio in Sanatoria,

- successivamente andrà presentata al Municipio competente **una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna** corredata di relazione tecnica ed elaborati grafici,
- di poi andrà effettuato l'**aggiornamento catastale** attraverso la redazione del DOCCA,
- in ultimo andrà presentata istanza per ottenere il relativo **Certificato di Agibilità parziale**.

I costi per i diritti di istruttoria, per le sanzioni, per le oblazioni, per l'aggiornamento catastale e le spese tecniche di tutte le suddette pratiche sono di circa € 17'000,00.

Tale costo è stato detratto al valore dell'immobile.

Certificazioni energetiche

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. La classe energetica di appartenenza dell'immobile è "F" - indice prestazione energetica = 158,57 Kwh/m2anno.

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 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.

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

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio D, interno 1, piano 1
- Cantina sita a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio A, interno B, piano scantinato.

Zona

il lotto sopra descritto, oggetto della presente esecuzione si trova a Roma nord, sulla Cassia altezza di san Godenzo, in una posizione particolarmente strategica, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XV. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile, ma soprattutto delle principali arterie stradali come il Gra, la Via Cassia, la Flaminia nonché Corso di Francia che dista a soli 2,5km. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (ospedale, centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine. Inoltre l'appartamento è sito all'interno di un prestigioso comprensorio privato denominato "la pinetina" dotato di video-sorveglianza, piscina, campo da tennis, aree verdi e servizio di portineria.

L'abitazione, di cui si tratta, è priva di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare all'interno del comprensorio.

Edificio e comprensorio

L'immobile oggetto di perizia è sito al primo piano di un edificio denominato "D". Al piano S/1 della palazzina "A" vi è anche la cantina. Il comprensorio viene costruito nel 1974 con edifici di moderate dimensioni, che si sviluppano per sette piani fuori terra, di civile abitazione di tipo signorile. L'accesso all'unità abitativa esecutata, che insiste nella palazzina denominata D viene garantito, da un doppio ingresso al primo piano e si sviluppa su un livello ed ha triplo affaccio, circondato da aree verdi del comprensorio. Ogni palazzina è dotata di due ascensori. È presente un servizio di portierato h24 ed è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 219, Part. 407, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A/2

- Fg. 219, Part. 405, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 644.894,37

Valore finale di stima del bene: € 507.000,00

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore del compendio all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto, confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma riferita all'anno 2022, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate riferita all'anno 2022 secondo semestre, per la stessa tipologia di bene, assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia quelle riferite alle unità abitative, sia quelle che caratterizzano il contesto in cui gli immobili sono collocati. Più precisamente, si è tenuto conto dei seguenti elementi: l'esposizione degli ambienti, il livello dell'immobile, la consistenza e le relative dimensioni dell'appartamento, l'altezza dei soffitti; lo stato di conservazione dell'edificio di appartenenza, la consistenza di spazi condominiali; la zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo di 1,07 per l'unità immobiliare oggetto di stima.

immobile	Piano:	primo con ascensore	0,95
	Stato conservativo:	ristrutturato	1,05
	Affaccio:	su tre lati	1,00
	Esposizione:	discretamente assoluta	1,00
	Altezza soffitti attico:	maggiore di 3,20 ml	1,00
	Vista:	su verde	1,05
edificio	Tipologia:	non intensiva	1,00
	Spazi condominiali:	con rilevanti spazi	1,02
	Stato conservativo:	medio	1,00
	COEFFICIENTE CORRETTIVO		1,07

Agenzia delle entrate

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Fascia/zona: Periferica/CASSIA DUE PONTI, Codice zona: D31, Microzona: 9, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, riporta i seguenti valori di mercato riferiti alla superficie lorda:

-per abitazioni civili con uno stato conservativo normale il Valore di Mercato va da un min. 2'300,00 €/mq ad un max. di 3'300,00 €/mq.



Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare Di Roma

Il "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma" Anno 2022 per la zona Della Vittoria - S11 (Municipi: XIV / XV - ex Municipi XIX / XX) si rileva che:

-per abitazioni della prima fascia il valore è di 2'900,00 (€/mq).
 -per abitazioni della seconda fascia il valore è di € 2'700,00 (€/mq).

	COMPRAVENDITA		VALORI LOCATIVI	
	€/mq	€/mq mese	€/mq	€/mq mese
Abitazioni - I fascia	2900	9		
Abitazioni - II fascia	2700	7		
Uffici	2750	8,5		
Locali Comm. II, Artig. II, Terz. ri - I fascia	2600	11,5		
Locali Comm. II, Artig. II, Terz. ri - II fascia	1900	7,5		
Locali - Complessi attività lavorative industriali	1150	6		
Locali - Complessi attività turistiche	110	110		
Box e posti auto	2100	10		

Superficie in mq: 616,95



IL VALORE DELL'IMMOBILE

Dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €2'800,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 1,07 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di €/mq 2.991,30. Questo valore al metro quadrato tiene quindi conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene.

Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 644'894,37

A detto valore va **sottratto il costo per i ripristini necessari circa € 17'000.**

€ 644'894,37 - € 17'000,00 = € 627.'894,37

In considerazione che l'autorizzazione in sanatoria non è conclusa e non è possibile prevedere l'esito si ritiene opportuno prevedere un **coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a -15%** (€94'184,16 ABBATTIMENTO DEL 15%)

€ 627'894,37 € - € 94'184,16 = € 533'710,21

Si è considerato altresì un **ulteriore 5%** (€26'685,51 ABBATTIMENTO DEL 5%) **di abbattimento per eventuali vizi occulti**, anche in riferimento alle lesioni presenti, ed anche **per il regime di vendita**

€ 533'710,21 - € 26'685,51 = € 507'024,70

Si giunge quindi al valore dell'immobile di € 507'024,70

Detto valore va opportunamente arrotondato € 507.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Roma (RM) - via Cassia 531, edificio D, interno 1, piano 1	215,59 mq	299.130,00 €/mq	€ 644.894,37	100,00%	€ 644.894,37
Cantina Roma (RM) - via Cassia 531, edificio A, interno B, piano scantinato.					Valore epurato dei deprezzamenti € 507.000,00
Valore di stima:					€ 507.000,00

Valore di stima: € 644.894,37

Valore finale di stima: € 507.000,00

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

Roma, li 12/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Percaccio Gloria Carmen

LOTTO UNICO

- - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio D, interno 1, piano 1.
 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia 531, edificio A, interno B, piano scantinato.
 - **Zona** L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova a Roma nord, sulla Cassia, altezza di san Godenzo, in una posizione particolarmente strategica, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XV. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile, ma soprattutto delle principali arterie stradali come il Gra, la Via Cassia, la Flaminia nonché Corso di Francia che dista a soli 2,5km. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (ospedale, centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine. Inoltre, l'appartamento e la cantina sono all'interno di un prestigioso comprensorio privato denominato "la pinetina" dotato di video-sorveglianza, piscina, campo da tennis, aree verdi e servizio di portineria. L'appartamento, di cui si tratta, è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare all'interno del comprensorio.
 - **Edificio** in cui insiste l'appartamento è stato costruito nel 1974 e si sviluppa per sette piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione di tipo signorile. Ogni palazzina è dotata di due ascensori. È presente un servizio di portierato h24 ed è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.
 - **Appartamento** L'appartamento oggetto di perizia è sito al primo piano di un edificio denominato "D". Al piano S/1 della palazzina "A" vi è la cantina. L'accesso all'unità abitativa eseguita descritta viene garantito, da un doppio ingresso e si sviluppa su un unico livello ed ha triplo affaccio, circondato da aree verdi del comprensorio. La stima dell'immobile è stata redatta sulla base dell'ultima planimetria in atti composta da soggiorno, tre camere, due verande, una terrazza, un balcone ed accessori.
 - **Identificato al catasto Fabbricati**
 - Fg. 219, Part. 407, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A/2
 - Fg. 219, Part. 405, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C/2.
- L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**.
- Destinazione urbanistica:** Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, l'immobile risulta compreso nella zona urbanistica 20 c denominata Tomba di Nerone: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle

infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale- - Rete ecologica: nessuna prescrizione - Carta della qualità: nessuna prescrizione.

Regolarità edilizia: I fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono stati costruiti in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 7 novembre 1973 ai numeri 1259 e 1260, progetto n. 12430 del 1973, ultimo progetto 12430, anno 1976.

Per l'edificio D, dove insiste l'appartamento oggetto di perizia, unitamente all'edificio E, è presente l'abitabilità protocollo richiesta 20776, anno protocollo 1976, progressivo certificato 489, data rilascio 22/12/1976.

Da ricerche effettuate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del comune di Roma l'elaborato planimetrico allegato alla concessione e riguardante il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato è irreperibile. Per tale mancanza il Dipartimento di attuazione urbanistica ha rilasciato un certificato di irreperibilità del progetto richiesto.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio (U.S.C.E.) in riferimento all'immobile sito in via Cassia 531, palazzina D, interno 1 è presente la seguente Istanza di Condono: Protocollo n. 0/555384 – sott.o –in attesa lavorazione per la realizzazione di due verande.

Poiché il condono non perfezionato per le due verande realizzate e la diversa distribuzione interna dell'appartamento al fine di rendere l'immobile conforme urbanisticamente

- andrà **perfezionata l'istanza di condono** per ritirare il Titolo Edilizio in Sanatoria,
- successivamente andrà presentata al Municipio competente **una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna** corredata di relazione tecnica ed elaborati grafici,
- di poi andrà effettuato l'**aggiornamento catastale** attraverso la redazione del DOCCA,
- in ultimo andrà presentata istanza per ottenere il relativo **Certificato di Agibilità parziale**.

I costi per i diritti di istruttoria, per le sanzioni, per le oblazioni, per l'aggiornamento catastale e le spese tecniche di tutte le suddette pratiche sono di circa € 17'000,00. Tale costo è stato detratto al valore dell'immobile.

In considerazione che l'autorizzazione in sanatoria non è conclusa e non è possibile prevedere l'esito si ritiene opportuno prevedere un **coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a -15%** oltre un **ulteriore 5% di abbattimento per eventuali vizi occulti**, anche in riferimento alle lesioni presenti, ed anche **per il regime di vendita**.

Prezzo base d'asta: € 507.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 507.000,00

Appartamento + cantina			
Ubicazione:	Appartamento Roma (RM) - via Cassia 531, edificio D, interno 1, piano 1		
	Cantina Roma (RM) - via Cassia 531, edificio A, interno B, piano scantinato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - fFg. 219, part. 407, sub. 3, zc. 5, categoria A/2.	Superficie	215,59 mq
	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - fg 219, part. 405, sub. 16, z.c. 5, categoria C/2.		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e può essere ritenuto di condizioni ottime. Infatti, la sottoscritta, ritiene che l'appartamento oggetto di stima non necessita di interventi di manutenzione. Lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo ottimo, con finiture di pregio, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che non obbliga a dover intervenire nell'appartamento.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova a Roma nord, sulla Cassia altezza di san godenzo in una posizione particolarmente strategica, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XV. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie, i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile, ma soprattutto delle principali arterie stradali come il Gra, la Via Cassia, la Flaminia nonché Corso di Francia che dista a soli 2,5km. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (ospedale, centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) e, in essa, è altresì presente una discreta estensione di verde. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine. Inoltre l'appartamento e la cantina sono all'interno di un prestigioso comprensorio privato denominato "la pinetina" dotato di video-sorveglianza, piscina, campo da tennis, aree verdi e servizio di portineria. L'abitazione, di cui si tratta, è priva di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma vi è la possibilità, comunque, di parcheggiare all'interno del comprensorio. L'appartamento oggetto di perizia è sito al primo piano di un edificio denominato "D", al piano S/1 della palazzina "A" vi è la cantina. Il comprensorio è stato costruito nel 1974 gli edifici sono di moderate dimensioni, che si sviluppa al massimo per sette piani fuori terra. L'accesso all'unità abitativa eseguita descritta viene garantito, da un doppio ingresso e si sviluppa su un livello ed ha triplo affaccio, circondato da aree verdi del comprensorio. Ogni palazzina è dotata di due ascensori. È presente un servizio di portierato h24 ed è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

