
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****OMISSIS****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	4
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	11

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1.....	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1.....	29

In data 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com, PEC ros.falcone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Appartamento sito in contesto condominiale, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone.

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Posto auto coperto

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Cantina

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud.

La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

L'unità immobiliare confina a nord e a est con distacco verso corte esterna, a sud con il sub. 160 di altra proprietà, a ovest con il sub. 162 di altra proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord con sub. 180 di altra proprietà, a est con area di manovra, a sud con il sub. 182 di proprietà (cantina) e con il sub. 183 di altra proprietà, a ovest con intercapedine condominiale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord con il sub. 181 di proprietà (posto auto coperto), a est con il sub. 183 di altra proprietà, a ovest con intercapedine condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	P2
Balcone	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	2,70 m	P2
Cantina	5,50 mq	6,30 mq	0,20	1,26 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,16 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				76,16 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,85 mq	13,85 mq	1	13,85 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,85 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13,85 mq		

(All.16_Rilievo e conteggio superfici)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2009 al 31/07/2009	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 557,77 Piano 2
Dal 31/07/2009 al 30/03/2011	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 557,77 Piano 2
Dal 30/03/2011 al 18/02/2025	**Omissis** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 557,77 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2009 al 31/07/2009	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 181, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 14 mq Rendita € 48,44 Piano S1
Dal 31/07/2009 al 30/03/2011	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 181, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 14 mq Rendita € 48,44 Piano S1
Dal 30/03/2011 al 18/02/2025	**Omissis** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 181, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Rendita € 48,44 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2009 al 31/07/2009	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal 31/07/2009 al 30/03/2011	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal 30/03/2011 al 18/02/2025	**Omissis** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5548, Sub. 182, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	670	5548	161	6	A2	5	4 vani	73 mq	557,77 €	2		

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e quanto rilevato in sede di sopralluogo (All.07_Planimetria Fg 670-Mapp 5548-Sub 161)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	670	5548	181	6	C6	11			48,44 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e quanto rilevato in sede di sopralluogo (All.08_Planimetria Fg 670-Mapp 5548-Sub 181)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	670	5548	182	6	C2	7		5 mq	14,72 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e quanto rilevato in sede di sopralluogo (All.09_Planimetria Fg 670-Mapp 5548-Sub 182)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 25-02-2025), compatibilmente con il fatto che non è abitato da tempo e necessiterebbe di pulizia e ritinteggiatura dei locali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 25-02-2025)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

L'unità immobiliare si presenta al grezzo: le pareti non sono intonacate e non è presente pavimentazione. Sono presenti all'interno materiali (scaffali, scatoloni, ...) e detriti vari (All.01_Report fotografico sopralluogo 25-02-2025)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Appartamento inserito in contesto condominiale, posto al piano secondo di palazzina di n.3 piani fuori terra, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone.

L'immobile è un edificio con struttura puntiforme in c.a. con solai in laterocemento e tamponamenti perimetrali in laterizio; la copertura è piana ed è costituita da un lastrico solare accessibile mediante scala interna condominiale. Le facciate sono rivestite interamente da cortina in laterizio, con balconi aggettanti caratterizzati da parapetti in muratura intonacata e tinteggiata.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, le finiture sono costituite da pavimenti in gres e rivestimenti ceramici per bagno e angolo cottura, i tramezzi e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, sono presenti persiane in legno e grate esterne di sicurezza in ferro; è presente portoncino blindato d'ingresso, le porte interne sono in legno tamburato. I balconi sono pavimentati in gres e sono delimitati da parapetti in muratura intonacata e tinteggiata. Il

riscaldamento è autonomo, con caldaia esterna e radiatori in alluminio; tutti gli impianti sono sottotraccia.

Al piano seminterrato sono presenti cantina e posto auto di pertinenza

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Posto auto coperto inserito in contesto condominiale, posto al piano seminterrato di palazzina costituita da n.3 piani fuori terra.

L'immobile è un edificio con struttura puntiforme in c.a. con solai in laterocemento e tamponamenti perimetrali in laterizio; la copertura è piana ed è costituita da un lastrico solare accessibile mediante scala interna condominiale. Le facciate sono rivestite interamente da cortina in laterizio, con balconi aggettanti caratterizzati da parapetti in muratura intonacata e tinteggiata.

Il garage al piano seminterrato è accessibile attraverso rampa esterna e vano scala con ascensore condominiale.

Il pavimento industriale è in calcestruzzo lisciato.

Accanto al posto auto è presente la cantina pertinenziale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Cantina pertinenziale situata al piano interrato.

L'immobile è un edificio con struttura puntiforme in c.a. con solai in laterocemento e tamponamenti perimetrali in laterizio; la copertura è piana ed è costituita da un lastrico solare accessibile mediante scala interna condominiale. Le facciate sono rivestite interamente da cortina in laterizio, con balconi aggettanti caratterizzati da parapetti in muratura intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare si presenta al grezzo: le pareti non sono intonacate e non è presente pavimentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987 al 06/08/2003	**Omissis**	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/08/2003 al 01/08/2005	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	06/08/2003	49854	
Dal 01/08/2005 al 04/08/2005	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	01/08/2005	52244	
Dal 04/08/2005 al 31/07/2009	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	04/08/2005	52266	
Dal 31/07/2009 al 30/03/2011	**Omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Macri	31/07/2009	34495	
Dal 30/03/2011 al 18/02/2025	**Omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Nessi	30/03/2011	275299	

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All.10_Atto Notaio Bucciarelli Ducci del 06-08-2003-Rep. 49854; All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987 al 06/08/2003	**Omissis**	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/08/2003 al 01/08/2005	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	06/08/2003	49854	
Dal 01/08/2005 al 04/08/2005	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	01/08/2005	52244	
Dal 04/08/2005 al 31/07/2009	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	04/08/2005	52266	
Dal 31/07/2009 al 30/03/2011	**Omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Macri	31/07/2009	34495	
Dal 30/03/2011 al 18/02/2025	**Omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Nessi	30/03/2011	275299	

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All.10_Atto Notaio Bucciarelli Ducci del 06-08-2003-Rep. 49854; All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1987 al 06/08/2003	**Omissis**	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/08/2003 al 01/08/2005	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	06/08/2003	49854	
Dal 01/08/2005 al 04/08/2005	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	01/08/2005	52244	
Dal 04/08/2005 al 31/07/2009	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bucciarelli Ducci	04/08/2005	52266	
Dal 31/07/2009 al 30/03/2011	**Omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Macri	31/07/2009	34495	
Dal 30/03/2011 al 18/02/2025	**Omissis**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Nessi	30/03/2011	275299	

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All.10_Atto Notaio Bucciarelli Ducci del 06-08-2003-Rep. 49854; All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino il 12/04/2011
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 39621
Importo: € 261.775,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.887,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Novara il 09/03/2018
Reg. gen. 4368 - Reg. part. 27097
Importo: € 188.200,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.161,02

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto il 05/02/2024
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 13175
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino il 12/04/2011
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 39621
Importo: € 261.775,00

A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.887,50

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Novara il 09/03/2018
Reg. gen. 4368 - Reg. part. 27097
Importo: € 188.200,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.161,02

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto il 05/02/2024
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 13175
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino il 12/04/2011
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 39621
Importo: € 261.775,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.887,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Novara il 09/03/2018
Reg. gen. 4368 - Reg. part. 27097
Importo: € 188.200,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.161,02

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto il 05/02/2024
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 13175

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (N.T.A.: Art.62)
 - Strumento di Attuazione: Programma di riqualificazione urbana art. 2 L.179/92
Denominazione: Borghesiana - Municipio VI
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione
- Tav. C:
 - Beni del Patrimonio Naturale: Schema Piano Regionale dei Parchi Areali
 - Ambiti territoriali per Progetti del Paesaggio Regionale:
 - Parchi Archeologici e Culturali
 - Aree con fenomeni di frazionamento fondiario

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

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

Il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di perizia è parte, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n.57 del 23/01/2008, Prot. 4571, Istanza n.35031/06 (All.12_Permesso di Costruire n.57 del 23-01-2008 Prot. 4571) e sulla base del Progetto n.35031/06 del 11/05/2006 (All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006). La variante finale Prot. QI/2009/19668, citata nell'atto di compravendita del Notaio Nessi (All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299) non è stata reperita all'interno del Fascicolo visionato in Comune. I lavori sono stati ultimati in data 07/07/2009, Dichiarazione di fine lavori QI/2009/45512.

L'immobile è parte del comprensorio "Borghesiana", Comparto Z1.

L'unità immobiliare è conforme al progetto autorizzato (All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006 ; All.12_Permissiono di Costruire n.57 del 23-01-2008 Prot. 4571)

Non è presente il Certificato di Agibilità, nè è stata reperita presso gli archivi del Comune di Roma la richiesta relativa al suo ottenimento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

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

Il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di perizia è parte, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n.57 del 23/01/2008, Prot. 4571, Istanza n.35031/06 (All.12_Permissiono di Costruire n.57 del 23-01-2008 Prot. 4571) e sulla base del Progetto n.35031/06 del 11/05/2006 (All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006). La variante finale Prot. QI/2009/19668, citata nell'atto di compravendita del Notaio Nessi (All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299) non è stata reperita all'interno del Fascicolo visionato in Comune. I lavori sono stati ultimati in data 07/07/2009, Dichiarazione di fine lavori QI/2009/45512.

L'immobile è parte del comprensorio "Borghesiana", Comparto Z1.

L'unità immobiliare è conforme al progetto autorizzato (All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006 ; All.12_Permissiono di Costruire n.57 del 23-01-2008 Prot. 4571)

Non è presente il Certificato di Agibilità, nè è stata reperita presso gli archivi del Comune di Roma la richiesta relativa al suo ottenimento.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

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

Il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di perizia è parte, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n.57 del 23/01/2008, Prot. 4571, Istanza n.35031/06 (All.12_Permissiono di Costruire n.57 del 23-01-2008 Prot. 4571) e sulla base del Progetto n.35031/06 del 11/05/2006 (All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006). La variante finale Prot. QI/2009/19668, citata nell'atto di compravendita del Notaio Nessi (All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299) non è stata reperita all'interno del Fascicolo visionato in Comune. I lavori sono stati ultimati in data 07/07/2009, Dichiarazione di fine lavori QI/2009/45512.

L'immobile è parte del comprensorio "Borghesiana", Comparto Z1.

Si segnala che nella planimetria di progetto del piano interrato non sono rappresentate le cantine esistenti, ricavate dalla suddivisione di quattro dei posti auto situati a ridosso del vano scala. Non è stata reperita traccia di pratica autorizzativa relativa a questa suddivisione, forse contenuta nella variante finale citata nell'Atto del Notaio Nessi sopra menzionata. La divisione delle cantine risulta invece correttamente rappresentata negli elaborati grafici presenti a catasto (All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006; All.06_Elaborato planimetrico Fg 670-Mapp 5548)

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono stati decurtati dal valore di stima in via forfettaria.

Non è presente il Certificato di Agibilità, nè è stata reperita presso gli archivi del Comune di Roma la richiesta relativa al suo ottenimento.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2

Appartamento sito in contesto condominiale, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone.

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelveverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 121.856,00**

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "LUNGHEZZA" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.500,00 per le abitazioni di I° fascia.

2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso Dell'Osa" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

COMUNE: ROMA – Suburbana/ Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso Dell'Osa			
ABITAZIONI CIVILI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.300	1.850
	CANONI (€/Mq/Mese)	6.5	9.3

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 1.700,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.372,00 ed €/Mq 2.037,00, per le abitazioni di fascia nella media della zona, e tra €/Mq 1.582,00 ed €/Mq 2.356,00, per le abitazioni di 1° fascia

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 1.600,00**.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1

Posto auto coperto

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 181, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 9.695,00**

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "LUNGHEZZA" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 800,00 per box e posti auto.
2. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 575,00 ed €/Mq 855,00, per posto auto coperto

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 700,00**.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1

Cantina

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6, Categoria C2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2	76,16 mq	1.600,00 €/mq	€ 121.856,00	100,00%	€ 121.856,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1					
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1	13,85 mq	700,00 €/mq	€ 9.695,00	100,00%	€ 9.695,00
Valore di stima:					€ 131.551,00

Valore di stima: € 131.551,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e regolarizzazione edilizia della cantina	8,00	%

Valore finale di stima: € 121.000,00

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 02/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella

- All.01_Report fotografico sopralluogo 25-02-2025
- All.02_Estratto di Mappa Fg 670-Mapp 5548
- All.03_Visura Fg 670-Mapp 5548-Sub 161
- All.04_Visura Fg 670-Mapp 5548-Sub 181
- All.05_Visura Fg 670-Mapp 5548-Sub 182
- All.06_Elaborato planimetrico Fg 670-Mapp 5548
- All.07_Planimetria Fg 670-Mapp 5548-Sub 161
- All.08_Planimetria Fg 670-Mapp 5548-Sub 181
- All.09_Planimetria Fg 670-Mapp 5548-Sub 182
- All.10_Atto Notaio Bucciarelli Ducci del 06-08-2003-Rep. 49854
- All.11_Atto Notaio Nessi del 30-03-2011-Rep. 275299
- All.12_Permesso di Costruire n.57 del 23-01-2008 Prot. 4571
- All.13_Progetto Prot. 35031 del 11-05-2006
- All.14_Atto d'obbligo Notaio La Gioia 22-10-2007 Rep. 76771
- All.15_Convenzione urbanistica Notaio Cimmino 20-12-2004 Rep.55753
- All.16_Rilievo e conteggio superfici

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2

Appartamento sito in contesto condominiale, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone. L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1

Posto auto coperto

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 181, Zc. 6, Categoria C6

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

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1

Cantina

L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 182, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica:

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (N.T.A.: Art.62)
 - Strumento di Attuazione: Programma di riqualificazione urbana art. 2 L.179/92
Denominazione: Borghesiana - Municipio VI
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione
- Tav. C:
 - Beni del Patrimonio Naturale: Schema Piano Regionale dei Parchi Areali
 - Ambiti territoriali per Progetti del Paesaggio Regionale:
 - Parchi Archeologici e Culturali
 - Aree con fenomeni di frazionamento fondiario

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Opi n.14, scala E, interno 16, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 161, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	76,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 25-02-2025), compatibilmente con il fatto che non è abitato da tempo e necessiterebbe di pulizia e ritinteggiatura dei locali.		
Descrizione:	Appartamento sito in contesto condominiale, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e balcone. L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 181, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	13,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 25-02-2025)		
Descrizione:	Posto auto coperto L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Opi n.20, scala E, interno G, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5548, Sub. 182, Zc. 6, Categoria C2		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta al grezzo: le pareti non sono intonacate e non è presente pavimentazione. Sono presenti all'interno materiali (scaffali, scatoloni, ...) e detriti vari		
Descrizione:	Cantina. L'unità immobiliare è situata nella frazione di Castelverde, parte del VI Municipio di Roma Capitale, al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. La zona è stata caratterizzata da una forte espansione edilizia negli anni duemila ed ha un carattere prettamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.14, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino il 12/04/2011
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 39621
Importo: € 261.775,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.887,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Novara il 09/03/2018
Reg. gen. 4368 - Reg. part. 27097
Importo: € 188.200,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.161,02

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto il 05/02/2024
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 13175
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OPI N.20, SCALA E, INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino il 12/04/2011
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 39621
Importo: € 261.775,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.887,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Novara il 09/03/2018
Reg. gen. 4368 - Reg. part. 27097
Importo: € 188.200,00

A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.161,02

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto il 05/02/2024
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 13175
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBCATA A ROMA (RM) - VIA OPIN.20, SCALA E, INTERNO G, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino il 12/04/2011
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 39621
Importo: € 261.775,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.887,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Novara il 09/03/2018
Reg. gen. 4368 - Reg. part. 27097
Importo: € 188.200,00
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.161,02

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto il 05/02/2024
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 13175
A favore di **Omissis**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura