

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 702/2023 del R.G.E., riunita alla Esecuzione Immobiliare 816/2024 del R.G.E. con provvedimento del 23/04/2025

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 ..	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 ..	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 ..	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 ..	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 ..	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 ..	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	13
Patti	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	14
Stato conservativo	15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 ...	28



Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	28
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	28
Titolarità	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	28
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	29
Confini	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	29
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	29
Consistenza	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	31
Dati Catastali	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	33
Stato conservativo	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	33
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	33
Parti Comuni	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	34
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	34



Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	35
Stato di occupazione	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	36
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	36
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	38
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	39
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	40
Normativa urbanistica	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	41
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	41
Regolarità edilizia	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	42
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	42
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	43
Stima / Formazione lotti	43
Lotto 1	44
Lotto 2	54
Riepilogo bando d'asta	63
Lotto 1	63
Lotto 2	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 702/2023 del R.G.E.	65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 257.500,00	65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 167.500,00	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	67





Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6 67

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1... 67

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7 68

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1 69



Firmato Da: ELEONORA LUCANTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 139b6ed2373eb4b174146a9664509116



In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2024 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 Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Appartamento sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Manlio Torquato n. 15, Scala B, piano 6, int. 18, dati catastali Fg. 904, part. 255, sub. 57, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita 755,32 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 72,00 mq, superficie netta di 60,60 mq, superficie balconi di 8,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e n. 2 balconi. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord ovest su Via Manlio Torquato, a sud est sud su corte interna, e confina a sud ovest con altra unità immobiliare e a nord est con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: non è stato trovato progetto originario; nel 1994 è stata presentata pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della L. 48/85 prot. 24706 del 10/09/1994. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è residenza anagrafica della parte debitrice.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Proprietà superficiaria perenne di box auto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1 ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 (Legge Tognoli), sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Giacomo Costamagna nn. 8-10, piano S1, int. G57, dati catastali Fg. 936, part. 81, sub. 646, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 215,88 euro. Il box ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 19,00 mq e confina a nord con corsia di manovra, a est con box all'int. G58, a sud con terrapieno e a ovest con box all'int. G56. Titoli edilizi: DIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prot. 78023 del 20/11/2008 (irreperibile), per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010; DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 (irreperibile). Stato conservativo:

buono. Stato di occupazione: è nella disponibilità della parte debitrice.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Appartamento sito in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano 7, int. 19, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 27, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, escluse aree scoperte 93 mq, rendita 981,27 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 95,00 mq, superficie netta di 82,50 mq, superficie balconi di 6,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e un balcone. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a sud su Piazza Augusto Albini, a nord su corte interna, e confina a est con altra unità immobiliare e a ovest con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è arredato ma disabitato e nella disponibilità dei comproprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Cantina sita in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano S1, int. 4, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 64, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita 25,62 euro. La cantina ha superficie di 8,00 mq. Confina a nord con terrapieno sottostante la corte interna, a est e ovest con altre due cantine e a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: la cantina è nella disponibilità dei comproprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, 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 MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria perenne 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria perenne 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord ovest su Via Manlio Torquato, a sud est sud su corte interna, e confina a sud ovest con altra unità immobiliare e a nord est con vano scala e altra unità immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Il box confina a nord con corsia di manovra, a est con box all'int. G58, a sud con terrapieno e a ovest con box all'int. G56.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,60 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,85 m	6
Balcone	8,20 mq	8,20 mq	0,3	2,46 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				74,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza rilevata dalla scrivente in occasione dell'accesso presso l'appartamento risulta essere inferiore a quella indicata nella documentazione in atti del Catasto, sia nella planimetria presentata con Docfa per planimetria mancante n. 81232.1/2008 del 08/08/2008, sia nell'inserimento d'Ufficio in visura storica dei dati di superficie del 09/11/2015.

(Cfr. All. 1-3 e 1-4)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,71 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,28 Piano 6
Dal 13/01/2001 al 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,28 Piano 6
Dal 22/07/2008 al 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,28 Piano 6
Dal 22/07/2008 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,28 Piano 6
Dal 08/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 755,32 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 100 mq totali, 96 mq escluse aree scoperte mq Rendita € 755,32

Il primo documento presente negli atti del Catasto è Modello 5 di Accertamento e classamento, Scheda n. 177914, eseguito il 10/01/1952, privo di planimetria.
In data 08/08/2008 viene presentato Docfa n. 87232.1/2008 per planimetria mancante.

(Cfr. All. 1-4)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2008 al 06/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 501 Categoria F3 Piano S1-S2
Dal 06/09/2011 al 07/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 Rendita € 136,40 Piano S1
Dal 07/11/2011 al 20/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 136,40 Piano S1
Dal 20/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 mq Rendita € 215,88 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4 Categoria C6 Cl.9, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 215,88 Piano S1

Nella visura storica catastale è presente una sovrapposizione di intestati alla data del 07/11/2011 tra **** Omissis **** in piena proprietà e **** Omissis **** in proprietà superficaria e **** Omissis **** in diritto del concedente.

Suddetta confusione è sanata con l'intestazione all'attualità che risulta corretta.

Si segnala errata indicazione dell'indirizzo in visura catastale: Via di Costamagna, invece del corretto Via Giacomo Costamagna.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	904	255	57	3	A3	2	4,5 vani	100 mq totali, 96 mq escluse aree scoperte mq	755,32 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi (suddivisione interna, disposizione dei locali, posizione e dimensioni finestre, ecc) corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria presentata con Docfa per planimetria mancante n. 81232.1/2008 del 08/08/2008 tranne che per la presenza di:

- vetrata di chiusura parziale sul balcone prospiciente la corte interna;
- controsoffitto del corridoio nel corridoio posto ad altezza dal pavimento di 2,32 m, inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio di Roma.

Le difformità di cui ai punti precedenti devono essere ripristinate. I costi per la demolizione della vetrata e del controsoffitto saranno decurtati dalla stima finale.

La consistenza rilevata dalla scrivente in occasione dell'accesso presso l'appartamento risulta, però, essere inferiore a quella indicata nella documentazione in atti del Catasto, sia nella planimetria presentata con Docfa per planimetria mancante n. 81232.1/2008 del 08/08/2008, sia nell'inserimento d'Ufficio in visura storica dei dati di superficie del 09/11/2015.

I costi per la presentazione di variazione planimetrica Docfa saranno decurtati dalla stima finale.

(Cfr. All. 1-3 e 1-4)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	81	646	4	C6	9	19 mq	21 mq	215,88 €	S1	

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella (prima e unica) planimetria presentata in data 06/09/2011.

Si segnala errata indicazione dell'indirizzo in planimetria: Via di Costamagna, invece del corretto Via Giacomo Costamagna.

Si segnala inoltre che, nell'estratto di mappa F. 936:

- la particella che è occupata dall'autorimessa in cui è sito il box è indicata come part. 657 e non 81;
- non vi è riportata la part. 81.

PATTI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Con Atto d'obbligo del 20/06/2008, Notaio Vincenzo TAVASSI, rep. 8073, racc. 2868, la società **** Omissis **** si è obbligata "a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dell'edificio in corso di costruzione posto ai piani primo e secondo seminterrato destinato ad autorimessa privata da suddividersi in boxes, a parcheggio/i pertinenziali, così come risulta dalla allegata planimetria. Pertanto la società "**** Omissis ****", prende atto che i boxes ed i parcheggi realizzati ai sensi del sopracitato art. 9 della legge n.122/1989, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. L'obbligazione anzidetta non potrà essere modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la società alle obbligazioni che con il presente assume verso il Comune di Roma e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, avvalendosi delle spese incontrate contro la suddetta società, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo."

Con Atto d'obbligo del 06/03/2009, Notaio Vincenzo TAVASSI, rep. 8719, racc. 3309, la società **** Omissis **** si è obbligata, irrevocabilmente e definitivamente, "a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 10.952 (diecimilanovecentocinquantaquattro) su due livelli a parcheggio privato ex lege 122/89 e delibera c.c. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo ed a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a ripristinare lo stato ante operam soprastante, così come risulta nella planimetria allegata, sotto la lettera "A", nella quale, la superficie destinata a parcheggio è colorata in rosso e così come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B" nella quale le superfici destinate a giardino e campi, sono colorate in verde. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando all'impegno assunto con il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto confermato dal presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la stessa società, suoi eredi ed aventi causa."



Con Atto d'obbligo del 14/06/2010, Notaio Vincenzo TAVASSI, rep. 9733, racc. 3983, la società **** Omissis **** si è obbligata, irrevocabilmente e definitivamente, "a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9562,64 a parcheggio privato ex lege 122/89 e delibera c.c.165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo ed a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a ripristinare le attrezzature sportive di superficie con la realizzazione di tre campi da gioco ed a piantumare n. 8 (otto) alberi (n. 4 quecus ilex e n. 4 tilia), così come risulta nella planimetria allegata, nella quale, la superficie destinata a parcheggio è confinata in rosso e le superfici destinate a giardino e campi, sono confinate in verde, così come risulta dalla planimetria allegata all'atto che si trascrive. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando all'impegno che con il presente atto la **** Omissis **** e **** Omissis **** assumono con il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto confermato dal presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la stessa, suoi eredi ed aventi causa."

Con Atto d'obbligo del 24/06/2010, Notaio Vincenzo TAVASSI, rep. 9771, racc. 4014, la società **** Omissis **** si è obbligata, irrevocabilmente e definitivamente, "a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 9562,64 a parcheggio privato ex lege 122/89 e delibera c.c.165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo ed a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a ripristinare le attrezzature sportive di superficie con la realizzazione di tre campi da gioco ed a piantumare n. 8 (otto) alberi (n. 4 quecus ilex e n. 4 tilia), così come risulta nella planimetria allegata, nella quale, la superficie destinata a parcheggio è confinata in rosso mentre le superfici destinate a giardino e campi, sono confinate in verde. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando all'impegno che con il presente atto la **** Omissis **** e **** Omissis **** assumono con il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto confermato dal presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la stessa, suoi eredi ed aventi causa."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.
L'interno dell'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Il box si presenta in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Da Regolamento di condominio (All. 1-6) risultano le seguenti parti comuni:

- "a) l'area su cui sorge il fabbricato compresi i cortili;
- b) le strutture portanti e le murature esterne in genere, l'alloggio del portiere e la guardiola, i corridoi ed i passaggi comuni;
- c) i cortili e i lastrici solari, i lavatoi, i locali dei serbatoi dell'acqua, la centrale termica, le terrazze, i bocchettoni ed i tubi di scarico delle acque piovane, l'impianto di fognatura verticale e orizzontale fino al punto di diramazione ai singoli apparecchi, le colonne dell'acqua fino al punto di diramazione e tutte le parti dell'edificio destinate all'uso comune e al servizio del condominio."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Dagli elaborati planimetrici catastali e dall'elenco immobili in atti del Catasto risultano le seguenti parti comuni, censite come Beni Comuni Non Censibili:

- rampe carrabili e corsie di manovra (subb. 662, 665, 828 e 830);
- rampe e percorsi pedonali (subb. 663 e 664);
- vani scale (subb. 825, 829 e 831);
- locali comuni e tecnici (subb. 661 e 827).

Da Regolamento di condominio (All. 3-18) risultano le seguenti parti comuni:

- "a) la struttura in cemento armato;
- b) le corsie comune e rampe di accesso;
- c) i vani scala e gli accessi ed i corridoi pedonali;
- d) gli spazi a cielo aperto;
- e) i due wc;
- f) i vani tecnici distinti con i subalterni catastali:
 - a. 747 (vano pompe posto sulla rampa dipartentesi dal civico 12 della Via Don Rua);
 - b. 830 (vano deposito materiali di pulizia posto nel sottoscala della rampa lato Via Costamagna);
 - c. 825 (vano impianti elettrici e tvcc S2 posto al secondo livello interrato);
 - d. 661 (vano impianti elettrici e tvcc S1 posto al primo livello interrato);
 - e. (vano impianti ascensore).
- g) le prese di aerazione della autorimessa, ivi comprese le loro recinzioni perimetrali e/o le relative griglie di superficie, anche se ricadenti in aree di proprietà di terzi;
- h) i mezzi di estinzione portatili, tutti gli impianti ed i dispositivi antincendio;
- i) gli impianti di adduzione dell'elettricità e dell'acqua, sino al punto di diramazione del servizio ai singoli utenti;
- j) la rete fognaria della autorimessa;
- k) l'ascensore nella sua integrità;
- l) l'impianto TV a circuito chiuso."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al sesto piano di edificio prevalentemente residenziale realizzato nella prima metà degli anni Cinquanta, costituito da un piano seminterrato e n. 9 piani fuoriterza, di cui un piano

terra, in cui sono siti ingresso condominiale e locali commerciali, n. 8 piani ad uso residenziale. Ha struttura mista in calcestruzzo armato e muratura e copertura parzialmente a terrazzo praticabile privato e parzialmente piana non praticabile.

Le facciate, dai piani primo e ottavo, sono intonacate e tinteggiate; la facciata del piano terra è rivestita in lastre di travertino. Si presentano in uno stato di conservazione buono.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente su marciapiede da Via Manlio Torquato n. 15, attraverso portone in legno e vetro, che conduce ad androne condominiale pavimentato in graniglia e con pareti rivestite con basamento in lastre di travertino e parte superiore intonacata e tinteggiata. Dall'androne si accede direttamente al vano scala e ascensore identificato come Scala B. Il vano scala è pavimentato in lastre di marmo e i pianerottoli sono pavimentati con graniglie e con pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento al piano sesto ha doppia esposizione e affaccia a nord ovest su Via Manlio Torquato, a sud est sud su corte interna, e confina a sud ovest con altra unità immobiliare e a nord est con vano scala e altra unità immobiliare. Ha un'altezza interna utile totale di 2,85 m ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e n. 2 balconi (uno su Via Manlio Torquato e uno su corte interna). Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: corridoio, camere, soggiorno e ripostiglio in parquet; cucina e bagno in piastrelle di gres porcellanato; balconi in graniglie.

Pareti: corridoio, camere, soggiorno e ripostiglio intonacate e tinteggiate; cucina rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h = 2,00 m, la parte restante è intonacata e tinteggiata; bagno rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h = 2,20 m, la parte restante è intonacata e tinteggiata.

Soffitti: tutti intonacati e tinteggiati; si segnala la presenza di controsoffitto nel corridoio posto ad altezza dal pavimento di 2,32 m, inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio di Roma.

Infissi esterni: finestre e porte finestre in pvc con vetrocamera; persiane a battente in pvc; portoncino di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno tamburato.

Impianti: impianto elettrico non a norma; impianto a gas non a norma; impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori e valvole di regolazione; produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas metano sita sul balcone che affaccia sulla corte; impianto di condizionamento mediante n. 3 split montati nelle camere e nel soggiorno e altrettanti motori esterni montati sui balconi; impianto citofonico; allaccio a tutte le utenze per il normale esercizio (elettrico, gas, acqua, fognatura, ecc.).

(Cfr. All. 1-2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Il box auto di cui trattasi è sito al piano S1 di autorimessa realizzata, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 (Legge Tognoli), tra il 2007 e il 2011. L'autorimessa occupa l'area interrata al di sotto dell'area scoperta dell', in Via Giacomo Costamagna, angolo Via Don Rua, ed è costituita di n. 2 piani interrati (S1 e S2) collegati tra loro da rampe, carrabili e pedonali e da vani scala e ascensore. Ha struttura in calcestruzzo armato con travi e pilastri gettati in opera e solai a predalle. L'autorimessa è areata mediante aree a cielo aperto ed è dotata di impianto di illuminazione in canalina, videosorveglianza e impianto antincendio.

L'ingresso all'autorimessa avviene sia da Via Giacomo Costamagna 8-10 che da Via Don Rua 18-20. Entrambi gli ingressi sono dotati di cancelli metallici, sia pedonale e carrabile automatizzato. L'ingresso da Via Giacomo Costamagna 8-10 è posto a una quota superiore rispetto al piano S1 dell'autorimessa, quindi l'accesso avviene tramite rampa inclinata asfaltata; l'ingresso da Via Don Rua 18-20 è invece posto alla stessa quota del piano S1 dell'autorimessa, per questo l'accesso avviene in piano direttamente alle corsie di manovra comuni, pavimentate in piastrelle di klinker carrabili.

Il box ha un'altezza interna utile pari a 2,70 m circa. Lo stato conservativo dell'interno del box è buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in piastrelle di klinker carrabili;

Pareti: in blocchi di calcestruzzo tinteggiati;

Soffitti: intradosso di predalle tinteggiati a tempera;

Infissi esterni: saracinesca avvolgibile metallica con apertura automatizzata sia con chiave che con telecomando;

Impianti: elettrico in canalina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

L'appartamento è nella disponibilità della parte debitrice che ha qui la residenza anagrafica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Il box è nella disponibilità della parte debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1951 al 13/06/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ignazio ARCURI	28/04/1951	24516	17164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/06/1951	24516	17164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/03/2003	25767	17017
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca FALCIONI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/07/2008	95658	55029
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ASTE GIUDIZIARIE®	Dal 22/07/2008 **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca FALCIONI	22/07/2008	28839	7145
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/07/2008	95659	55030
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

L'accettazione tacita della eredità della sig.ra **** Omissis **** in favore della sig.ra **** Omissis **** è stata trascritta a Roma .

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 02/07/1992 al 27/07/2007	**** Omissis ****	Costituzione e cessione del diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Claudia ANDRINI	02/07/1992	2748	636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/07/1992	55237	32112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo TAVASSI	27/07/2007	7163	2236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/08/2007	142547	56469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2007 al 07/11/2011	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo TAVASSI	18/10/2007	7363	2369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/10/2007	191571	84052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo TAVASSI	07/11/2011	10896	4763
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



	Roma	15/11/2011	126271	80441
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del Notaio Maria Claudia ANDRINI del 02/07/1992, rep. 2748, racc. 636, viene costituito diritto di superficie per n. 60 anni e viene ceduta proprietà superficiaria a **** Omissis ****. In suddetto atto si premetteva:

- che tra e è stata stipulata in data 15/06/1992 una convenzione registrata a Roma il 19/06/1992 al n. C-30387 avente ad oggetto la concessione in esecuzione e la successiva gestione dell'autosilo da costruire, ai sensi della legge n. 122/89 nel sottosuolo del campo sportivo dell'Istituto stesso;
 - che detto campo sportivo occupa parte del terreno sito in Roma, con ingresso da Piazza S. Maria Ausiliatrice civico catastale 53-54 e precisamente la porzione delimitata dalla Via Don Rua, dalla Via Costamagna, dall'edificio con ingresso da Via Umbertide e dalla chiesa di S. Maria Ausiliatrice;
 - che tutta la superficie compresa quella occupata dal campo sportivo è censita in maggior consistenza in NCEU del Comune di Roma al Foglio 936 con la particella 81, regolarmente intestata all'istituto;
 - che tali opere verranno eseguite a cura e spese della quale avrà in cambio la titolarità e la gestione dell'autosilo finché non le rilascerà all'Istituto che ne diverrà pieno titolare allo scadere della concessione di gestione prevista per anni 60;
 - che occorre pertanto costituire, ai sensi dell'art. 9 della citata legge n. 122/89, il diritto di superficie sulla porzione immobiliare interessata dagli interventi programmati nella predetta convenzione e precisamente sul campo sportivo nel cui sottosuolo verrà realizzato, l'autosilo;
- tutto ciò premesso:

, come in atto rappresentato, dichiarava di concedere, come concedeva all che accettava il diritto di fare e mantenere al di sotto del terreno una costruzione destinata a d autosilo e precisamente a parcheggio interrato [...].

Gli effetti dell'atto si producevano del 02/07/1992, fermo restando che in caso di diniego da parte dell'autorità amministrativa delle necessarie concessioni ed autorizzazioni il contratto si intenderà risolto di diritto."

Con atto del Notaio Vincenzo TAVASSI del 27/07/2007, rep. 7163, racc. 2236, la **** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** il diritto di proprietà superficiaria per 60 anni a decorrere dal 02/07/1992.

Suddetto atto viene rettificato nella sola nota per errata (invertita) indicazione di soggetti a favore e contro, con nota trascritta il 23/10/2007, rg. 188730, rp. 82536.

Con atto del Notaio Vincenzo TAVASSI del 18/10/2007, rep. 7363, racc. 2369, viene modificato il diritto di superficie costituito con l'atto del 02/07/1992, che da 60 anni passa a tempo indeterminato.

L'atto del Notaio Vincenzo TAVASSI del 07/11/2011, rep. 10896, racc. 4763, viene rettificato nella sola nota per errata indicazione del diritto trasferito (piena proprietà invece della corretta proprietà superficiaria). In suddetto atto è specificato, inoltre, che il box "non può essere venduto separatamente dall'appartamento, più avanti richiamato [sito in Roma alla Via Manlio Torquato n. 15, Bene 1 (ndr)] del quale è pertinenza , pena la nullità dell'atto ai sensi dell'art. 9, V comma, della L. 122/1989 (legge Tognoli)".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/06/2013
Reg. gen. 64156 - Reg. part. 8882
Quota: 1/1
Importo: € 110.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 13.000,00
Interessi: € 32.500,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: Notaio Igor GENGHINI
Data: 24/06/2013
N° repertorio: 32437
N° raccolta: 12368
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 05/07/2018
Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499
Quota: 1/1
Importo: € 182.725,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.362,59
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/1
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/07/2023
Reg. gen. 96803 - Reg. part. 71416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 01/10/2024
Reg. gen. 116617 - Reg. part. 86928
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 20/05/2008
Reg. gen. 64568 - Reg. part. 12749
Quota: 1/1
Importo: € 9.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.600.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Notaio Vincenzo TAVASSI
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 7966
N° raccolta: 2786

Note: Nella trascrizione è indicata la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA' e non di PROPRIETA' SUPERFICIARIA, ma nel titolo (All. 3-17) alla fine dell'art. 4, la **** Omissis **** dichiara che "i beni ipotecati sono di sua esclusiva proprietà superficiaria a tempo indeterminato sul sottosuolo". Si desume pertanto che si tratti maro di errore formale compiuto in sede di iscrizione.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 05/07/2018
Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499
Quota: 1/1
Importo: € 182.725,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.362,59
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/1
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 01/10/2024
Reg. gen. 116617 - Reg. part. 86928
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 04/11/2011
Reg. gen. 123020 - Reg. part. 20753
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Per il Bene 2, che nella annotazione è unità negoziale n. 145, risulta una quota di ipoteca di 40.000,00 €, capitale 20.000,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.

Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024.

Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

L'area in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Verde privato.



Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024.

Da PTPR della Regione Lazio è inserito in "Ambito PTP 15/12".

Da PTP 15/12 ricade in:

- Zone territoriali omogenee A e B (DM 1444/68) (Tavv. E3bis 12/b e E3ter 12/b)
- TL - zona a tutela limitata - TLa - trasformazioni conformi strumenti urbanistici vigenti (Tav. EE3W 12/b2).

(Cfr. All. 1)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6



Titoli edilizi: non è stato trovato progetto originario; pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della L. 48/85 prot. 24706 del 10/09/1994 (All. 1-7).

Al fine di rinvenire titolo edilizio originario e successivi, sono stati effettuati accessi agli atti presso l'Archivio del Dipartimento PAU, l'Ufficio Condonò e l'UOT del Municipio VII.

Si premette che nella trascrizione dell'originario atto di compravendita, Notaio Ignazio ARCURI, del 28/04/1951, trascritto a Roma il 23/06/1951, rg 24516, rp 17164 (cfr. All. 1-5), è riportato che il sig. **** Omissis ****, imprenditore edile, vende l'immobile "non ancora accatastato all'urbano perché di nuova costruzione". Pertanto sono stati richiesti, con ricerca tramite indirizzo, numero civico, data e nome del costruttore originario (All.1-11), scaricati e visionati, presso l'Archivio del Dipartimento PAU, i seguenti fascicoli:

- 914/1940 - riguarda altro fabbricato su Via Manlio Torquato, tra Via Eurialo, Via Muzio Scevola e Via Santa Maria Ausiliatrice;
- 916/1940 - riguarda altro fabbricato su Via Manlio Torquato, tra Via Eurialo, Via Muzio Scevola e Via Santa Maria Ausiliatrice;
- 7612/1940 - riguarda altro fabbricato su Via Manlio Torquato, tra Via Muzio Scevola, Via Santa Maria Ausiliatrice e Piazza Santa Maria Ausiliatrice;
- 5948-5949-5050-5951/1942 - riguardano il lotto su cui sorge il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima, ma l'edificio rappresentato è diverso da quello esistente (in piante, prospetti e sezioni) e il richiedente è diverso dall' che risulta dall'atto del 1951. Si ipotizza che si tratti di progetti precedenti (1942) poi sostituiti con quello dell'edificio attuale, la cui costruzione risulterebbe non ancora terminata nel 1951;
- 26121/1947 - richiedente **** Omissis **** ma riguarda altro fabbricato su Via Enea;
- 29107/1947 - richiedente **** Omissis **** ma riguarda altro fabbricato su Via Appia Nuova;
- 7770/1949 - riguarda altro fabbricato all'angolo tra Via Eurialo e Via delle Cave;
- 8507/1954 - riguarda altro fabbricato su Via Manlio Torquato, all'angolo con Largo Orazi e Curiazi;
- 8508/1954 - riguarda altro fabbricato su Via Manlio Torquato, tra Via Eurialo e Largo Orazi e Curiazi;
- 23944/1954 - riguarda altro fabbricato su Via Manlio Torquato, al civico 47, tra Via Eurialo e Largo Orazi e Curiazi;
- 50886/1962 - riguarda la realizzazione di una fioriera al piano attico di Via Manlio Torquato 15.

Visto l'esito delle ricerche sopra descritte, in data 27/03/2025 e in data 07/04/2025, la scrivente ha inviato al



dipartimento PAU, via mail e via pec prot. QI/2025/0078439, richiesta di irreperibilità del fascicolo progettuale del fabbricato in cui è sito l'immobile. Alla data odierna non ho ancora ricevuto risposta.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Condonò ha dato esito negativo (All. 1-8).

Dall'accesso agli atti presso l'UOT del Municipio VII è stata rinvenuta pratica edilizia prot. 24706 del 10/09/1994, presentata ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 (All. 1-7) per:

- demolizione di tutti i pavimenti esistenti mq 70;
- smantellamento dell'impianto idrico-sanitario;
- smantellamento dell'impianto elettrico;
- rifacimento delle tramezzature secondo progetto;
- rifacimento delle pavimentazioni;
- rifacimento degli impianti idro-sanitari;
- rifacimento dell'impianto elettrico a norma di legge;
- tinteggiatura di tutte le parti murarie."

A suddetta pratica non sono allegati elaborati grafici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Titoli edilizi: DIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prot. 78023 del 20/11/2008 (irreperibile), per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010; DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 (irreperibile).

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma (Portale SIPRE) e dall'analisi degli atti di provenienza, degli atti d'obbligo e di altra documentazione a disposizione si è risaliti ai seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. 6053 del 05/06/2007;
- DIA prot. 36447/2007;
- DIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prot. 78023 del 20/11/2008, per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010;
- DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011.

Sono stati effettuati accessi agli atti presso l'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma (Portale SIPRE), l'Ufficio Condonò e l'UOT del Municipio VII e si sono ottenuti i seguenti esiti:

- DIA prot. 6053 del 05/06/2007 - il portale SIPRE ha dato esito negativo (All. 3-10), l'UOT del Municipio VII ha fornito esito negativo (All. 3-11);
- DIA prot. 36447/2007 - l'UOT del Municipio VII ha dichiarato non reperibile il fascicolo della DIA di cui ha trasmesso la sola ricevuta di protocollo (All. 3-12);
- DIA in accertamento di conformità prot. 78023 del 20/11/2008 - l'Archivio del Dipartimento PAU ha inviato attestazione di irreperibilità del fascicolo a valere quale attestazione ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01 (All. 3-13);
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010 - è disponibile ed è stato scaricato dal Portale SIPRE (All. 3-14);
- DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 - l'UOT del Municipio VII ha dichiarato non reperibile il fascicolo della DIA di cui ha trasmesso la sola ricevuta di protocollo (All. 3-11).

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Condonò ha dato esito negativo (All. 3-15).

Considerati gli esiti delle ricerche sopra descritte si conclude che l'ultimo titolo edilizio rilasciato è il PDC in sanatoria n. 512 del 11/08/2010 (All. 3-14) rilasciato a seguito di presentazione di DIA in accertamento di conformità prot. 78023 del 20/11/2008, irreperibile (All. 3-13).

Non è possibile sapere quali opere riguardasse la variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011, successiva al rilascio del PDC in sanatoria n. 512 del 11/08/2010, in quanto non reperibile (All. 3-11).

Benché nella comunicazione di non reperibilità della DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 (All. 3-11) (ultimo titolo edilizio presentato), inviata dall'UOT del Municipio VII, non sia esplicitamente specificato, si ritiene possibile, in questa sede, assumere la stessa come attestazione ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01. Ciò, insieme alla attestazione di irreperibilità del fascicolo della DIA in accertamento di conformità prot. 78023 del 20/11/2008 (All. 3-13), permette di assumere, come rappresentazione della regolarità edilizia, la planimetria catastale di impianto presentata in data 06/09/2011.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto presentata in data 06/09/2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 792,00

Dall'estratto conto, aggiornato al 27/03/2025, inviato dall'Amministratore di condominio (All. 1-6) risultano le seguenti spese condominiali:

- 180,00 €/trimestre per la gestione ordinaria;
 - 18,00 €/mese (da Dicembre a Marzo) per il riscaldamento, più un conguaglio per l'anno 2023-2024 di 449,00 €;
 - 13.564,00 € per il conguaglio dell'anno 2023, la riparazione della fogna e la sostituzione del casellario postale.
- Risulta un debito con il condominio pari a 19.349,00 €.

Il condominio di Via Manlio Torquato è intervenuto come creditore nella presente procedura.

Il Regolamento di condominio (All. 1-6) sancisce i seguenti obblighi e divieti:

"Gli appartamenti devono essere utilizzati esclusivamente per civile abitazione restando vietato qualsiasi uso contrario al decoro, alla moralità, all'igiene e alla sicurezza del fabbricato, nonché alla destinazione a uffici ed esercizi pubblici, ambulatori in genere, o altra destinazione che possa recare danno o pregiudizio alla Stabile e ai suoi abitanti."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 224,00

Gli oneri condominiali vengono corrisposti in rate trimestrali pari a 56,00 €.

Alla data del 04/08/2025 risulta un debito con il condominio pari a 3.356,07 €.

Per i divieti e gli obblighi condominiali si veda l'art. 6 del Regolamento di condominio (All. 3-18).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a sud su Piazza Augusto Albini, a nord su corte interna, e confina a est con altra unità immobiliare e a ovest con vano scala e altra unità immobiliare.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1



La cantina confina a nord con terrapieno sottostante la corte interna, a est e ovest con altre due cantine e a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,50 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,80 m	7
Balcone	6,20 mq	6,20 mq	0,3	1,86 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				96,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	8,00 mq	0,3	2,40 mq	3,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1957 al 04/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,70 Piano 7

Dal 04/11/2010 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 7
Dal 10/12/2010 al 04/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 7
Dal 04/08/2013 al 21/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 7
Dal 21/04/2016 al 05/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 totali, 93 escluse aree scoperte mq Rendita € 981,27 Piano 7
Dal 05/04/2019 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 totali, 93 escluse aree scoperte mq Rendita € 981,27 Piano 7

Il primo documento presente negli atti del Catasto è Modello 5 di Accertamento e classamento, Scheda n. 220632, eseguito il 14/03/1960, privo di planimetria.
In data 04/11/2010 viene presentato Docfa n. 145839.1/2010 per planimetria mancante.

(Cfr. All. 2-4)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1957 al 09/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 09/11/2010 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 25,62 Piano S1

Dal 10/12/2010 al 04/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 25,62 Piano S1
Dal 04/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 25,62 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 25,62 Piano S1
Dal 05/04/2019 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 25,62 Piano S1

I modelli di accatastamento dell'immobile risultano irreperibili presso l'Archivio del Catasto, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, prot. Nsd 294730/2024. In data 04/11/2010 viene presentato Docfa n. 1481891.1/2010 per planimetria mancante.

(Cfr. All. 2-4)

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	823	113	27	3	A3	3	5 vani	95 totali, 93 escluse aree scoperte mq	981,27 €	7	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'unica planimetria in atti del catasto presentata con Docfa n. 145839.1/2010 il 04/11/2010 per planimetria mancante.

(Cfr. All. 2-3 e 2-4)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	823	113	64	3	C2	1	8 mq	10 mq	25,62 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'unica planimetria in atti del catasto presentata con Docfa n. 1481891.1/2010 il 04/11/2010 per planimetria mancante.

(Cfr. All. 2-3 e 2-4)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto. L'interno dell'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre. Si segnala la presenza di segni (ammaloramento di intonaco e tinta) sul soffitto del bagno dovuti da infiltrazione di acqua dal piano superiore.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto. L'interno dell'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Da Regolamento di condominio (All.2-8) risultano le seguenti parti comuni:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato;
- b) la copertura dell'edificio;
- c) gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali compresi quelli delle scale e del vano dell'ascensore;
- d) il portone di accesso all'edificio, l'androne, la guardiola del portiere e loro accessori;
- f) i locali adibiti ad abitazione del portiere, i locali dell'impianto di riscaldamento, il locale del macchinario dell'ascensore, quello dei serbatoi dell'acqua e della elettro-pompa;
- g) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, le fosse delle immondizie e l'intera canna di scarico delle stesse fino all'imbocco negli appartamenti (esclusi sportelli di chiusura);
- h) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale e l'appartamento del portiere, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di gas e acqua dell'appartamento del portiere; l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti e locali;
- i) l'impianto di ascensore, quello del termosifone, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, l'impianto del citofono fino alla diramazione ai singoli appartamenti."

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Da Regolamento di condominio (All.2-8) risultano le seguenti parti comuni:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato;
- b) la copertura dell'edificio;
- c) gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali compresi quelli delle scale e del vano dell'ascensore;
- d) il portone di accesso all'edificio, l'androne, la guardiola del portiere e loro accessori;
- f) i locali adibiti ad abitazione del portiere, i locali dell'impianto di riscaldamento, il locale del macchinario dell'ascensore, quello dei serbatoi dell'acqua e della elettro-pompa;
- g) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, le fosse delle immondizie e l'intera canna di scarico delle stesse fino all'imbocco negli appartamenti (esclusi sportelli di chiusura);
- h) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale e l'appartamento del portiere, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di gas e acqua dell'appartamento del portiere; l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti e locali;
- i) l'impianto di ascensore, quello del termosifone, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, l'impianto del citofono fino alla diramazione ai singoli appartamenti."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al settimo piano di edificio prevalentemente residenziale intensivo realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, costituito da un piano seminterrato ad uso cantine e sottonegozi e n. 10 piani fuoriterra, di cui un piano terra, in cui sono siti ingresso condominiale e locali commerciali, n. 8 piani ad uso residenziale e l'ultimo piano per lavatoi e locali tecnici. Ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi, balconi in solette miste e copertura parzialmente a falda

inclinata e parzialmente piana non praticabile.

Le facciate, dai piani primo e ottavo, sono intonacate e tinteggiate con differenziazione di colore per marcapiani e pareti sui balconi; la facciata del piano terra è rivestita in lastre di travertino. Si presentano in uno stato di conservazione buono.

L'accesso a fabbricato avviene direttamente su marciapiede da Piazza Augusto Albini n. 5, attraverso portone in ferro e vetro, che conduce ad androne condominiale pavimentato in marmo e con pareti rivestite in lastre di marmo e superiore boiserie. Il corridoio, che si imbecca a destra dell'androne, conduce a vano scala e ascensore della Scala A. Il vano scala e i pianerottoli sono pavimentati in marmo e con pareti a intonaco graffiato e tinteggiato.

L'appartamento al piano settimo ha doppia esposizione e affaccia a sud su Piazza Augusto Albini, a nord su corte interna, e confina a est con altra unità immobiliare e a ovest con vano scala e altra unità immobiliare. Ha un'altezza interna utile totale di 2,80 m ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e un balcone. Mostra un livello di conservazione mediocre e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: corridoio, camere, soggiorno, ripostiglio e balcone in marmette originali degli anni Cinquanta; cucina e bagno in piastrelle di gres porcellanato.

Pareti: corridoio, camere, soggiorno e ripostiglio intonacate e tinteggiate; cucina rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h = 2,00 m, la parte restante è intonacata e tinteggiata; bagno rivestite in lastre di gres porcellanato fino ad h = 2,10 m, la parte restante è intonacata e tinteggiata.

Soffitti: tutti intonacati e tinteggiati; si segnala la presenza di segni (ammaloramento di intonaco e tinta) sul soffitto del bagno dovuti da infiltrazione di acqua dal piano superiore.

Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno con vetro singolo; finestra del soggiorno in pvc con doppio vetro; avvolgibili in pvc; portoncino di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno tamburato; le porte di una camera, del soggiorno e della cucina hanno specchiatura vetrata.

Impianti: impianto elettrico d'epoca; impianto a gas non a norma; impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori e valvole di regolazione; produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas metano sita sul balcone; impianto citofonico; impianto TV; allaccio a tutte le utenze per il normale esercizio (elettrico, gas, acqua, fognatura, ecc.). Si segnala una perdita dell'impianto idrico della cucina.

(Cfr. All. 2-2)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

La cantina di cui trattasi è ubicato al piano seminterrato di edificio prevalentemente residenziale intensivo realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, costituito da un piano seminterrato ad uso cantine e sottonegozi e n. 10 piani fuoriterra, di cui un piano terra, in cui sono siti ingresso condominiale e locali commerciali, n. 8 piani ad uso residenziale e l'ultimo piano per lavatoi e locali tecnici. Ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi, balconi in solette miste e copertura parzialmente a falda inclinata e parzialmente piana non praticabile.

Le facciate, dai piani primo e ottavo, sono intonacate e tinteggiate con differenziazione di colore per marcapiani e pareti sui balconi; la facciata del piano terra è rivestita in lastre di travertino. Si presentano in uno stato di conservazione buono.

L'accesso a fabbricato avviene direttamente su marciapiede da Piazza Augusto Albini n. 5, attraverso portone in ferro e vetro, che conduce ad androne condominiale pavimentato in marmo e con pareti rivestite in lastre di marmo e superiore boiserie. Il corridoio, che si imbecca a destra dell'androne, conduce a vano scala e ascensore della Scala A. Il vano scala e i pianerottoli sono pavimentati in marmo e con pareti a intonaco graffiato e tinteggiato.

Mediante le scale condominiali si raggiunge il piano seminterrato, sul cui pianerottolo, pavimentato in marmette, apre portone metallico che conduce al corridoio, anch'esso pavimentato in marmette e con pareti

intonacate e tinteggiate, delle cantine. La penultima porta, in legno con sopra luce, è quella della cantina all'int. 4. La cantina confina a nord con terrapieno sottostante la corte interna, a est e ovest con altre due cantine e a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine. Ha un'altezza interna utile totale di 3,60 m ed una superficie di 8,00 mq. Mostra un livello di conservazione mediocre e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in marmette.

Pareti: intonacate e tinteggiate.

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestrella in alto sulla parete confinante con corte interna; porta di ingresso in legno dogato e con sopra luce con rete.

Impianti: assenti.

(Cfr. All. 2-2)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

L'immobile risulta libero

L'immobile è arredato ma disabitato e nella disponibilità dei comproprietari.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1957 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAZZILLI	01/07/1957	17008	8162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	09/07/1957	43087	28496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco SIROLI MENDARO PULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/12/2010	150927	89846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco SIROLI MENDARO PULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/12/2010	150926	89845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal	**** Omissis ****	Riunione usufrutto in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Con atto di Donazione del , Notaio Francesco SIROLI MENDARO PULIERI, rep. 30719, racc. 8600 (All. 2-6), la sig.ra **** Omissis **** dona ai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno, la nuda proprietà dei beni (trascritto a Roma il 17/12/2010, rg. , rp.), riservandosi l'usufrutto che, alla morte di lei, passa al marito **** Omissis **** (trascritto a Roma il 17/12/2010, rg. , rp.).
L'usufrutto si riunisce alla morte del sig. **** Omissis **** sopravvenuta in data .

(Cfr. All. 2-5)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1957 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAZZILLI	01/07/1957	17008	8162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/07/1957	43087	28496
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco SIROLI MENDARO PULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/12/2010	150927	89846
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco SIROLI MENDARO PULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma	17/12/2010	150926	89845
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
**** Omissis ****	Riunione usufrutto in morte di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto di Donazione del 10/12/2010, Notaio Francesco SIROLLI MENDARO PULIERI, rep. 30719, racc. 8600 (All. 2-6), la sig.ra **** Omissis **** dona ai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno, la nuda proprietà dei beni (trascritto a Roma il 17/12/2010, rg. , rp.), riservandosi l'usufrutto che, alla morte di lei, passa al marito **** Omissis **** (trascritto a Roma il 17/12/2010, rg. , rp.). L'usufrutto si riunisce alla morte del sig. **** Omissis **** sopravvenuta in data .

(Cfr. All. 2-5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 05/07/2018
Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499
Quota: 1/2
Importo: € 182.725,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.362,59

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/2
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Divisione giudiziale il 23/07/2020
Reg. gen. 73001 - Reg. part. 50577
Quota: -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/07/2023
Reg. gen. 96803 - Reg. part. 71416
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 05/07/2018
Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499
Quota: 1/2
Importo: € 182.725,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.362,59
Data: 04/07/2018

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/2
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Divisione giudiziale il 23/07/2020
Reg. gen. 73001 - Reg. part. 50577
Quota: -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/07/2023
Reg. gen. 96803 - Reg. part. 71416
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.

Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024.

Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.

Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
41 di 69



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955.

(All. 2-7)

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato negli ultimi elaborati grafici, approvati in data 15/12/1955, presenti nel fascicolo del Progetto n. 37993 del 03/12/1954, Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955.

(All. 2-7)

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato negli ultimi elaborati grafici, approvati in data 15/12/1955, presenti nel fascicolo del Progetto n. 37993 del 03/12/1954, Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 924,80

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.886,13

Da comunicazione dell'Amministratore del condominio risultano deliberate le seguenti spese straordinarie:

- spese legali (non definito il motivo);
- sanatoria per parti comuni condominiali;
- sostituzione centrale termica;
- rifacimento tratto linea fognaria;
- lavori ascensore.

Alla data del 31/12/2024, risulta la situazione debitoria relativamente a entrambe le unità immobiliari (appartamento e cantina):

- Euro 2.943,10, per Conguaglio ordinario al 31/12/2024 (come da Riparazione Consuntivo spese ordinarie - anno 2024, da approvare);
- Euro 90,00, per F/cassa per anticipazioni spese legali (già deliberato);
- Euro 57,88, per Sanatoria parti comuni condominiali (già deliberato);
- Euro 841,68, per F/cassa sostituzione Centrale termica (già deliberato);
- Euro 358,32, per Sostituzione Centrale termica (già deliberato), al netto del suddetto F/cassa;
- Euro 114,66, per Rifacimento tratto linea fognaria (già deliberato);
- Euro 423,59, per lavori ascensore (già deliberato);
- Euro 924,80, per Preventivo ordinario 2025 (da approvare), da pagare a mezzo di 6 rate bimestrali anticipate.

Da Regolamento di condominio (All. 2-8), art. 14, "è vietato:

- a) in modo assoluto di destinare gli alloggi e i locali dell'edificio ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive e contagiose, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione e albergo, di scuola di musica e di canto o di ballo ed in genere di qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio;
- b) senza pregiudizio del divieto di cui alla lettera a) di destinare gli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione e da ufficio professionale privato, salvo che ciò non sia preventivamente consentito dall'Assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 Cod. Civ."

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del Bene 2.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6
 Appartamento sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Manlio Torquato n. 15, Scala B, piano 6, int. 18, dati catastali Fg. 904, part. 255, sub. 57, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita 755,32 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 72,00 mq, superficie netta di 60,60 mq, superficie balconi di 8,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e n. 2 balconi. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord ovest su Via Manlio Torquato, a sud est sud su corte interna, e confina a sud ovest con altra unità immobiliare e a nord est con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: non è stato trovato progetto originario; nel 1994 è stata presentata pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della L. 48/85 prot. 24706 del 10/09/1994. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è residenza anagrafica della parte debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 237.452,87

PREMESSA

Al fine di spiegare lo svolgimento del calcolo della stima del valore dell'immobile identificato al Bene 1 si premette quanto segue:

- non è stato trovato titolo edilizio che autorizzi la realizzazione del fabbricato in cui è sito l'immobile, non è, quindi, possibile attestarne con certezza e in modo univoco la regolarità urbanistico-edilizia;
- non è stato possibile individuare specifico numero di protocollo di fascicolo progettuale o di licenza o di agibilità, motivo per cui, con buona probabilità, non sarà possibile ottenere dal Dipartimento PAU l'attestazione di irreperibilità ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, richiesta con pec del 07/04/2025 prot. QI/2025/0078439, sollecitata in data 30/06/2025 (All. 1-11) e, alla data odierna, ancora priva di risposta;
- gli immobili privi di titolo sono da ritenersi abusivi;
- per prassi gli immobili abusivi vengono stimati con il metodo di capitalizzazione dei redditi considerando un periodo di godimento entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni;
- nel caso di specie si tratta però di un edificio intensivo, sito in un quartiere storico e in un tessuto urbano consolidato, motivo per cui, al netto della impossibilità di reperire il titolo edilizio, è difficilmente credibile che si tratti di un fabbricato abusivo.

Per quanto sopra esposto si è scelto utilizzare due metodi estimativi diversi: il Market Comparison Approach, come per gli immobili regolari, e il metodo per capitalizzazione dei redditi, solitamente usato per gli immobili abusivi. I due metodi sono sviluppati di seguito sia parallelamente che coniugati tra loro con media matematica. Nella conclusione vengono indicati i tre risultati separatamente.

MARKET COMPARISON APPROACH

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nella stessa zona e similari a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1)il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili similari nella zona, c.d. "comparabili";
- 2)lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3)la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

DATI

Sono state reperite n. 5 compravendite di immobili situati nelle immediate adiacenze e similari a quelli



ASTE GIUDIZIARIE

oggetto di stima, e che presentano le seguenti caratteristiche:

A – appartamento:

- sito al piano quarto;
- SUL di 58,00 mq;
- Superficie balconi 7,00 mq;
- compravenduto n. 5 mesi fa;
- prezzo della compravendita 220.000,00 €;
- realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

B – appartamento:

- sito al piano quinto;
- SUL di 69,00 mq;
- Superficie balconi 3,00 mq;
- compravenduto n. 3 mesi fa;
- prezzo della compravendita 240.000,00 €;
- realizzato nella prima metà degli anni Quaranta, ristrutturato nel 2024, per cui si ipotizza uno stato conservativo discreto.

C – appartamento:

- sito al piano nono;
- SUL di 39,00 mq;
- Superficie balconi 3,00 mq;
- compravenduto n. 5 mesi fa;
- prezzo della compravendita 162.000,00 €;
- realizzato nella prima metà degli anni Quaranta, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

D – appartamento:

- sito al primo sesto;
- SUL di 39,00 mq;
- Superficie balconi 3,00 mq;
- compravenduto un mese fa;
- prezzo della compravendita 180.000,00 €;
- realizzato nella prima metà degli anni Cinquanta, ristrutturato nel 2016, per cui si ipotizza uno stato conservativo discreto.

E – appartamento:

- sito al primo quinto;
- SUL di 62,00 mq;
- Superficie balconi 3,00 mq;
- compravenduto n. 4 mesi fa;
- prezzo della compravendita 220.000,00 €;
- realizzato nella prima metà degli anni Cinquanta, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

Tutti gli appartamenti (A, B, C, D ed E):

- sono dotati di un solo bagno;
- sono venduti senza cantine o box auto;
- sono privi di impianto di condizionamento.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come “comparabili”.

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

O – appartamento:

- sito al piano sesto;
- SUL di 72,00 mq;

-Superficie balconi 8,20 mq;

-realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, si è rilevato uno stato conservativo discreto.

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	E	O
	Prezzo (€)	220.000	240.000	162.000	180.000	220.000	-
1	Data (mesi)	5	3	5	1	4	0
2	Superficie principale (mq)	58,00	69,00	39,00	39,00	62,00	72,00
3	Balconi (mq)	7,00	3,00	3,00	3,00	3,00	8,20
4	Livello di Piano (n.)	4	5	9	6	5	6
5	Stato di Manutenzione (1 mediocre /2 discreto /3 buono)	1	2	1	2	1	2

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1)Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA (Piazza Santa Maria Ausiliatrice) - Codice zona C8 - Microzona catastale n. 50, per abitazioni civili, sia per il secondo semestre 2023 che per il secondo semestre 2024. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

Il semestre 2023 = 3.550,00 €/mq

Il semestre 2024 = 3.650,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(3.650,00 - 3.550,00) / 3.550,00 = -0,028169 = -2,8\%$

L'andamento mensile è pari a:

$andamento\ annuo / 12$

$-0,028169 / 12 = 0,0023474 = 0,2\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $220.000,00 \times 0,0023474 = 516,43 \text{ €/mese} \times 5 \text{ mesi} = 2.582,16 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $240.000,00 \times 0,0023474 = 563,38 \text{ €/mese} \times 3 \text{ mesi} = 1.690,14 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $162.000,00 \times 0,0023474 = 380,28 \text{ €/mese} \times 5 \text{ mesi} = 1.901,41 \text{ €}$

Prezzo marginale data D = $180.000,00 \times 0,0023474 = 422,54 \text{ €/mese} \times 1 \text{ mese} = 422,54 \text{ €}$

Prezzo marginale data E = $220.000,00 \times 0,0023474 = 516,43 \text{ €/mese} \times 4 \text{ mesi} = 2.065,73 \text{ €}$

2)Superficie Utile Lorda (SUL) (mq)

Il prezzo marginale relativo alla SUL è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalle superfici (vani principali, balconi e cantina) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la superficie principale si assume un indice mercantile pari a 1.

Per la superficie dei balconi si assume un indice mercantile pari a 0,3.

Quindi:

Superficie convenzionale A = $58,00 + (7 \times 0,3) = 60,10$ mq

Superficie convenzionale B = $69,00 + (3 \times 0,3) = 69,90$ mq

Superficie convenzionale C = $39,00 + (3 \times 0,3) = 39,90$ mq

Superficie convenzionale D = $39,00 + (3 \times 0,3) = 39,90$ mq

Superficie convenzionale E = $62,00 + (3 \times 0,3) = 62,90$ mq

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $220.000,00/60,10 = 3.660,57$ €/mq

Prezzo unitario B = $240.000,00/69,90 = 3.433,48$ €/mq (minore)

Prezzo unitario C = $162.000,00/39,90 = 4.060,15$ €/mq

Prezzo unitario D = $180.000,00/39,90 = 4.511,28$ €/mq (MAGGIORE)

Prezzo unitario E = $220.000,00/62,90 = 3.497,62$ €/mq

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

$\text{sigma} = \text{min}/\text{MAX} = 3.433,48 / 4.511,28 = 0,7610$

Pertanto:

Prezzo marginale SUL = $\text{min} \times \text{sigma} = 3.433,48 \times 0,7610 = 2.613,18$ €/mq

E il prezzo marginale SUL dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SUL e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SUL A = $(\text{SUL O} - \text{SUL A}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (72,00 - 58,00) \times 2.613,18 = 36.584,45$ €

Prezzo marginale SUL B = $(\text{SUL O} - \text{SUL B}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (72,00 - 69,00) \times 2.613,18 = 7.839,53$ €

Prezzo marginale SUL C = $(\text{SUL O} - \text{SUL C}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (72,00 - 39,00) \times 2.613,18 = 86.234,78$ €

Prezzo marginale SUL D = $(\text{SUL O} - \text{SUL D}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (72,00 - 39,00) \times 2.613,18 = 86.234,78$ €

Prezzo marginale SUL E = $(\text{SUL O} - \text{SUL E}) \times \text{Prezzo marginale SUL} = (72,00 - 62,00) \times 2.613,18 = 26.131,75$ €

3) Superficie balconi (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per i balconi:

Prezzo marginale SupBal = $\text{Prezzo marginale SUL} \times \text{indice mercantile balconi} = 2.613,18 \times 0,3 = 783,95$ €/mq

E il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupBal e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupBal A = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal A}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (8,20 - 7,00) \times 783,95 = 940,74$ €

Prezzo marginale SupBal B = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal B}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (8,20 - 3,00) \times 783,95 = 4.076,55$ €

Prezzo marginale SupBal C = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal C}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (8,20 - 3,00) \times 783,95 = 4.076,55$ €

Prezzo marginale SupBal D = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal D}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (8,20 - 3,00) \times 783,95 = 4.076,55$ €

Prezzo marginale SupBal E = $(\text{SupBal O} - \text{SupBal E}) \times \text{Prezzo marginale SupBal} = (8,20 - 3,00) \times 783,95 = 4.076,55$ €

4) Livello di piano

Per i comparabili siti a un piano inferiore (A, B ed E) rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano.

Per i comparabili siti a un piano superiore (C) rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano, diviso 1+l'indice mercantile del livello di piano.

Si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a 0,50%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = 220.000,00 x 0,50% = 1.100,00 €/piano x 2 piani = 2.200,00 €

Prezzo marginale livello di piano B = 240.000,00 x 0,50% = 1.200,00 €/piano x 1 piano = 1.200,00 €

Prezzo marginale livello di piano C = 162.000,00 x 0,50% / (1+0,50%) = 805,97 €/piano x -3 piani = - 2.418,91 €

Prezzo marginale livello di piano D = 180.000,00 x 0 = 0,00 €/piano x 0 piani = 0,00 €

Prezzo marginale livello di piano E = 220.000,00 x 0,50% = 1.100,00 €/piano x 1 piano = 1.100,00 €

5) Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare completamente un immobile di 72,00 mq, come quello oggetto di stima, a un prezzo unitario di circa 1.000,00 €/mq, costerebbe 72.000,00 € e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), si elabora la seguente matrice:

			0	1	2	3	4	
			Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo	
			100%	70%	50%	30%	0%	
Punto	Classe	Lavori da Eseguire						
			72.000,00	50.400,00	36.000,00	21.600,00	-	
0	Pessimo	100%	72.000,00	-	21.600,00	36.000,00	50.400,00	72.000,00
1	Mediocre	70%	50.400,00	21.600,00	-	14.400,00	28.800,00	50.400,00
2	Discreto	50%	36.000,00	36.000,00	14.400,00	-	14.400,00	36.000,00
3	Buono	30%	21.600,00	50.400,00	28.800,00	14.400,00	-	21.600,00
4	Ottimo	0%	-	72.000,00	50.400,00	36.000,00	21.600,00	-

Da cui si desume che per passare dallo stato conservativo mediocre (1), come quello attribuito ai comparabili A, C ed E, a uno stato conservativo discreto (2) come quello dell'immobile oggetto di stima, sarebbe necessario sostenere dei costi pari a circa 14.400,00 €.

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo da 1 a 2 = 14.400,00 €

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

Prezzo caratteristica	e	A	B	C	D	E

	Prezzo	220.000,00	240.000,00	162.000,00	180.000,00	220.000,00
1	Data (mesi)	2.582,16	1.690,14	1.901,41	422,54	2.065,73
2	Superficie principale (mq)	36.584,45	7.839,53	86.234,78	86.234,78	26.131,75
3	Balconi (mq)	940,74	4.076,55	4.076,55	4.076,55	4.076,55
4	Livello di Piano (n.)	2.200,00	1.200,00	-2.417,91	0,00	1.100,00
5	Stato di Manutenzione (Conservazione)	14.400,00	0,00	14.400,00	0,00	14.400,00
	Prezzo corretto	276.707,36	254.806,22	266.194,83	270.733,87	267.774,03

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (\text{MAX} - \text{min})/\text{min}$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$$d(\text{ABCDE}) = (276.707,36 - 254.806,22) / 254.806,22 = 8,60 \% (<10\%)$$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A, B, C, D ed E.

Quindi:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B} + \text{Prezzo corretto C} + \text{Prezzo corretto D} + \text{Prezzo corretto E})/5 = (276.707,36 + 254.806,22 + 266.194,83 + 270.733,87 + 267.774,03)/5 = 267.243,26 \text{ €}$$

METODO PER CAPITALIZZAZIONE

La stima per capitalizzazione dei redditi è volta all'individuazione del Valore Attuale Netto (V) considerato come il valore di godimento dell'immobile per un periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

METODO DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 30 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (abitazioni in stabili di fascia media), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2024 per la zona

Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S. MARIA AUSILIATRICE) - cod. C8 - Microzona 50 - abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari medi pari a di 12,82 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione medio pari a 12,30 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 12,56 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a $(12,56 * 12) = 150,72$ €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (74,46 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 11.222,61 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$(10,30+14,30+10,35+15,30)*12/3.100+4.200+3.195+4.725=0,039$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,039.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 30 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$

con:

R=11.222,61 €/anno

i=0,039

n=30 anni

V=207.662,49 €

CONCLUSIONE

I risultati dei due metodi sopra elaborati sono:

- MCA = 267.243,26 €

- capitalizzazione dei redditi = 207.662,49 €

La media tra i valori ottenuti con i due metodi è pari a:

$(267.243,26 + 207.662,49)/2 = 237.452,87$ €

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1 Proprietà superficaria perenne di box auto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1 ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 (Legge Tognoli), sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Giacomo Costamagna nn. 8-10, piano S1, int. G57, dati catastali Fg. 936, part. 81, sub. 646, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 215,88 euro. Il box ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 19,00 mq e confina a nord con corsia di manovra, a est con box all'int. G58, a sud con terrapieno e a ovest con box all'int. G56. Titoli edilizi: DIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prot. 78023 del 20/11/2008 (irreperibile), per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010; DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 (irreperibile). Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: è nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 51.672,70

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di box auto, situati nella stessa autorimessa e similari a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

1)il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili simili nella zona, c.d. "comparabili";

2)lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;

3)la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 3 immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

A – box auto:

-compravenduto n. 12 mesi fa;

-superficie di 15,00 mq;

-prezzo della compravendita 46.000,00 €;

B – box auto:

-compravenduto n. 9 mesi fa;

-superficie di 35,00 mq;

-prezzo della compravendita 60.000,00 €;

C – box auto:

-compravenduto un mese fa;

-superficie di 15,00 mq;

-prezzo della compravendita 47.000,00 €;

D – box auto:

-compravenduto n. 9 mesi fa;

-superficie di 20,00 mq;

-prezzo della compravendita 48.000,00 €;

Tutti i box auto (A, B, C e D) sono siti nella autorimessa di Via Giacomo Costamagna 8-10.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

O – box auto:

-superficie di 21,00 mq.

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	O
1	Prezzo (€)	46.000	60.000	47.000	48.000	
2	Data (mesi)	12	9	1	9	0
3	Superficie principale (mq)	15,00	35,00	15,00	20,00	21,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1)Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA (Piazza Santa Maria Ausiliatrice) - Codice zona C8 - Microzona catastale n. 50, per box auto, sia per il secondo semestre 2023 che per il secondo semestre 2024. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

Il semestre 2023 = 1.975,00 €/mq

Il semestre 2024 = 2.075,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(2.075,00 - 1.975,00) / 1.975,00 = 0,0506329 = 5,1\%$

L'andamento mensile è pari a:

andamento annuo/12

$0,0506329 / 12 = 0,0042194 = 0,4\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $46.000,00 \times 0,0042194 = 194,09 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.329,11 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $60.000,00 \times 0,0042194 = 253,16 \text{ €/mese} \times 9 \text{ mesi} = 2.278,48 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $47.000,00 \times 0,0042194 = 198,31 \text{ €/mese} \times 1 \text{ mese} = 198,31 \text{ €}$

Prezzo marginale data D = $48.000,00 \times 0,0042194 = 202,53 \text{ €/mese} \times 9 \text{ mesi} = 1.822,78 \text{ €}$

2) Superficie principale (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie principale.

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $46.000,00 / 15,00 = 3.066,67 \text{ €/mq}$

Prezzo unitario B = $60.000,00 / 35,00 = 1.714,29 \text{ €/mq}$ (minore)

Prezzo unitario C = $47.000,00 / 15,00 = 3.133,33 \text{ €/mq}$ (MAGGIORE)

Prezzo unitario D = $48.000,00 / 20,00 = 2.400,00 \text{ €/mq}$

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

$\sigma = \min / \text{MAX} = 1.714,29 / 3.133,33 = 0,5471144$

Pertanto:

Prezzo marginale Sup. = $1.714,29 \times 0,5471144 = 937,91274 \text{ €/mq}$

E il prezzo marginale Sup. dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SUL e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale Sup. A = $(\text{Sup. O} - \text{Sup. A}) \times \text{Prezzo marginale Sup.} = (21,00 - 15,00) \times 937,91274 = 5.627,44 \text{ €}$

Prezzo marginale Sup. B = $(\text{Sup. O} - \text{Sup. B}) \times \text{Prezzo marginale Sup.} = (21,00 - 35,00) \times 937,91274 = -13.130,70 \text{ €}$

Prezzo marginale Sup. C = $(\text{Sup. O} - \text{Sup. C}) \times \text{Prezzo marginale Sup.} = (21,00 - 15,00) \times 937,91274 = 5.627,44 \text{ €}$

Prezzo marginale Sup. D = $(\text{Sup. O} - \text{Sup. D}) \times \text{Prezzo marginale Sup.} = (21,00 - 20,00) \times 937,91274 = 937,91 \text{ €}$

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

	Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
1	Prezzo	46.000,00	60.000,00	47.000,00	48.000,00
2	Data (mesi)	2.329,11	2.278,48	198,31	1.822,78
3	Superficie principale (mq)	5.627,44	-13.130,70	5.627,44	937,91
	Prezzo corretto	53.956,56	49.147,78	52.825,75	50.760,69

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (MAX - min)/min$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$$d (ABCD) = (53.956,56 - 49.147,78) / 49.147,78 = 9,78\% (<10\%)$$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili.

Quindi:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B} + \text{Prezzo corretto C} + \text{Prezzo corretto D}) / 4 = (53.956,56 + 49.147,78 + 52.825,75 + 50.760,69) / 4 = 51.672,70 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6	74,46 mq	3.189,00 €/mq	€ 237.452,87	100,00%	€ 237.452,87
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1	21,00 mq	2.460,60 €/mq	€ 51.672,70	100,00%	€ 51.672,70
Valore di stima:					€ 289.125,57

Valore di stima: € 289.125,57

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
BENE 1 - RIPRISTINI - Demolizione vetrata	500,00	€
BENE 1 - RIPRISTINI - Demolizione controsoffitto	1500,00	€
BENE 1 - DOCFA - Reversale	70,00	€
BENE 1 - DOCFA - Parcella tecnico incaricato	500,00	€
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 257.663,01

In cifra tonda: € 257.500,00



Alla stima così calcolata devono essere decurtati i seguenti costi:

BENE 1

RIPRISTINI

- Demolizione della vetrata di chiusura parziale sul balcone prospiciente la corte interna - 500,00 €
- Demolizione del controsoffitto del corridoio nel corridoio posto ad altezza dal pavimento di 2,32 m, inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio di Roma - 1.500,00 €

VARIAZIONE PLANIMETRICA DOCFA

Presentazione di variazione planimetrica Docfa al fine di rappresentare l'esatta consistenza.

- Reversale Docfa - 70,00 €
- Parcella tecnico abilitato (esclusi oneri di legge) - 500,00 €

N.B. Le parcelle dei tecnici abilitati sono da considerarsi indicative in quanto soggette al libero mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7
Appartamento sito in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano 7, int. 19, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 27, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, escluse aree scoperte 93 mq, rendita 981,27 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 95,00 mq, superficie netta di 82,50 mq, superficie balconi di 6,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e un balcone. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a sud su Piazza Augusto Albini, a nord su corte interna, e confina a est con altra unità immobiliare e a ovest con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è arredato ma disabitato e nella disponibilità dei comproprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 186.159,31

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nella stessa zona e simili a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1) il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili simili nella zona, c.d. "comparabili";
- 2) lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3) la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

DATI

Sono state reperite n. 4 compravendite di immobili situati nelle immediate adiacenze e simili a quelli oggetto di stima, e che presentano le seguenti caratteristiche:

A - appartamento e soffitta:

- sito al primo piano;
- SUL di 76,00 mq;

-Superficie balconi 3,00 mq;
 -Superficie soffitta 6,00 mq;
 -compravenduto n. 14 mesi fa;
 -prezzo della compravendita 282.000,00 €;
 -realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

B – appartamento e soffitta:

-sito al piano ottavo;
 -SUL di 108,00 mq;
 -Superficie balconi 50,00 mq;
 -Superficie soffitta 3,00 mq;
 -compravenduto n. 10 mesi fa;
 -prezzo della compravendita 430.000,00 €;
 -realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, non è stato poi più oggetto di opere, per cui si ipotizza uno stato conservativo mediocre.

C – appartamento e box auto:

-sito al piano terzo;
 -SUL di 72,00 mq;
 -Superficie balconi 3,00 mq;
 -Superficie box auto 14.00 mq;
 -compravenduto n. 17 mesi fa;
 -prezzo della compravendita 250.000,00 €;
 -realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, ristrutturato nel 2013, per cui si ipotizza uno stato conservativo discreto.

D – appartamento e soffitta:

-sito al primo piano;
 -SUL di 90,00 mq;
 -Superficie balconi 3,00 mq;
 -Superficie soffitta 6,00 mq;
 -compravenduto n. 34 mesi fa;
 -prezzo della compravendita 430.000,00 €;
 -realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, ristrutturato nel 2022, per cui si ipotizza uno stato conservativo discreto.

Tutti gli appartamenti (A, B, C e D):

-sono dotati di un solo bagno;
 -sono privi di impianto di condizionamento.

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come “comparabili”.

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

O – appartamento:

-sito al piano settimo;
 -SUL di 95,00 mq;
 -Superficie balconi 6,20 mq;
 -Superficie soffitta 8,00 mq;
 -realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta, non è stato poi più oggetto di opere, si è rilevato uno stato conservativo mediocre.

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	O
Prezzo (€)	282.000	430.000	240.000	280.000	-



1	Data (mesi)	14	10	17	34	0
2	Superficie principale (mq)	76,00	108,00	72,00	90,00	95,00
3	Balconi (mq)	3,00	50,00	3,00	3,00	6,20
4	Cantina/soffitta (mq)	6,00	3,00	0,00	6,00	8,00
5	BoX (mq)	0	0	14,00	0	0
6	Livello di Piano (n.)	1	8	3	1	7
7	Stato di Manutenzione (1 mediocre /2 discreto /3 buono)	1	1	2	2	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1) Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Semicentrale/GARBATELLA (Largo delle Sette Chiese) - Codice zona C10 - Microzona catastale n. 52, per abitazioni di tipo economico, sia per il secondo semestre 2023 che per il secondo semestre 2024. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

Il semestre 2023 = 2.925,00 €/mq

Il semestre 2024 = 2.700,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(2.925,00 - 2.700,00) / 2.700,00 = -0,08333 = -8,3\%$

L'andamento mensile è pari a:

andamento annuo/12

$-0,08333/12 = 0,0069444 = 0,7\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $282.000,00 \times 0,0069444 = 1.958,33 \text{ €/mese} \times 14 \text{ mesi} = 27.416,67 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $430.000,00 \times 0,0069444 = 2.986,11 \text{ €/mese} \times 10 \text{ mesi} = 29.861,11 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $240.000,00 \times 0,0069444 = 1.666,67 \text{ €/mese} \times 17 \text{ mesi} = 28.333,33 \text{ €}$

Prezzo marginale data D = $280.000,00 \times 0,0069444 = 1.944,44 \text{ €/mese} \times 34 \text{ mesi} = 66.111,11 \text{ €}$

2) Superficie Utile Lorda (SUL) (mq)

Il prezzo marginale relativo alla SUL è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalle superfici (vani principali, balconi e cantina) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la superficie principale si assume un indice mercantile pari a 1.

Per la superficie dei balconi si assume un indice mercantile pari a 0,3 per i primi 25,00 mq e paria a 0,1 per i mq eccedenti i 25,00.

Per la superficie delle cantine/soffitte si assume un indice mercantile pari a 0,25.

Quindi:

Superficie convenzionale A = $76,00 + (3 \times 0,3) + (6 \times 0,25) = 78,40$ mq

Superficie convenzionale B = $108,00 + (25 \times 0,3) + (25 \times 0,1) + (3 \times 0,25) = 118,75$ mq

Superficie convenzionale C = $72,00 + (3 \times 0,3) = 72,90$ mq

Superficie convenzionale D = $90,00 + (3 \times 0,3) + (6 \times 0,25) = 74,40$ mq

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $282.000,00,00/78,40 = 3.596,94$ €/mq

Prezzo unitario B = $430.000,00/118,75 = 3.621,05$ €/mq

Prezzo unitario C = $240.000,00/72,90 = 3.292,18$ €/mq (minore)

Prezzo unitario D = $280.000,00/74,40 = 3.763,44$ €/mq (MAGGIORE)

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

sigma = min/MAX = $3.292,18 / 3.763,44 = 0,87478$

Pertanto:

Prezzo marginale SUL = min x sigma = $3.292,18 \times 0,87478 = 2.879,93$ €/mq

E il prezzo marginale SUL dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SUL e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SUL A = (SUL O - SUL A) x Prezzo marginale SUL = $(95,00 - 76,00) \times 2.879,93 = 54.718,72$ €

Prezzo marginale SUL B = (SUL O - SUL B) x Prezzo marginale SUL = $(95,00 - 108,00) \times 2.879,93 = -37.439,12$ €

Prezzo marginale SUL C = (SUL O - SUL C) x Prezzo marginale SUL = $(95,00 - 72,00) \times 2.879,93 = 66.238,45$ €

Prezzo marginale SUL D = (SUL O - SUL D) x Prezzo marginale SUL = $(95,00 - 90,00) \times 2.879,93 = 14.399,66$ €

3) Superficie balconi (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per i balconi:

Prezzo marginale SupBal = Prezzo marginale SUL x indice mercantile balconi = $2.879,93 \times 0,3 = 863,98$ €/mq

E il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupBal e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupBal A = (SupBal O - SupBal A) x Prezzo marginale SupBal = $(6,20 - 3,00) \times 863,98 = 2.764,74$ €

Prezzo marginale SupBal B = (SupBal O - SupBal B) x Prezzo marginale SupBal = $(6,20 - 50,00) \times 863,98 = -37.842,31$ €

Prezzo marginale SupBal C = (SupBal O - SupBal C) x Prezzo marginale SupBal = $(6,20 - 3,00) \times 863,98 = 2.764,74$ €

Prezzo marginale SupBal D = (SupBal O - SupBal D) x Prezzo marginale SupBal = $(6,20 - 3,00) \times 863,98 = 2.764,74$ €

4) Superficie cantina/soffitta (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie delle cantine o soffitte è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SUL e l'indice mercantile assunto per le cantine o soffitte:

Prezzo marginale SupCan = Prezzo marginale SUL x indice mercantile cantine = $2.879,93 \times 0,25 = 719,98$ €/mq

E il prezzo marginale SupCan dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupCan e la differenza di superficie delle cantine/soffitte con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupCan A = (SupCan O - SupCan A) x Prezzo marginale SupCan = $(8,00 - 6,00) \times 719,98 = 1.439,97$ €

Prezzo marginale SupCan B = (SupCan O - SupCan B) x Prezzo marginale SupCan = $(8,00 - 3,00) \times 719,98 = 3.599,92$ €

Prezzo marginale SupCan C = (SupCan O - SupCan C) x Prezzo marginale SupCan = $(8,00 - 0,00) \times 719,98 = 5.759,87$ €

Prezzo marginale SupCan D = (SupCan O - SupCan D) x Prezzo marginale SupCan = (8,00 - 6,00) x 719,98 = 1.439,97 €

5) Box auto (mq)

Il prezzo marginale relativo box auto è dato dal prodotto tra il prezzo unitario medio di vendita di un box nella zona e la superficie del box stesso. Le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Semicentrale/GARBATELLA (Largo delle Sette Chiese) - Codice zona C10 - Microzona catastale n. 52, per box auto, per il secondo semestre 2024, forniscono un prezzo medio pari a 1.725,00 €.

L'unica compravendita che include anche un box auto (14,00 mq) è quella del comparabile C.

Prezzo marginale Box C = Prezzo unitario box x superficie box C = 1.725,00 € x 14,00 = 24.150,00 €

6) Livello di piano

Per i comparabili siti a un piano inferiore (A, C e D) rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano.

Per i comparabili siti a un piano superiore (B) rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano, diviso 1+l'indice mercantile del livello di piano.

Si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a 0,50%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = 282.000,00 x 0,50% = 1.410,00 €/piano x 6 piani = 8.460,00 €

Prezzo marginale livello di piano B = 430.000,00 x 0,50% / (1+0,50%) = 2.139,30 €/piano x -1 piano = - 2.139,30 €

Prezzo marginale livello di piano C = 240.000,00 x 0,50% = 1.200,00 €/piano x 4 piani = 4.800,00 €

Prezzo marginale livello di piano D = 280.000,00 x 0,50% = 1.400,00 €/piano x 6 piani = 8.400,00 €

7) Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare completamente un immobile di 95,00 mq, come quello oggetto di stima, a un prezzo unitario di circa 1.000,00 €/mq, costerebbe 95.000,00 € e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), si elabora la seguente matrice:

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	70%	50%	30%	0%
Punto	Classe	Lavori da Eseguire		95.000,00	66.500,00	47.500,00	28.500,00	-
0	Pessimo	100%	95.000,00	-	28.500,00	47.500,00	66.500,00	95.000,00
1	Mediocre	70%	66.500,00	28.500,00	-	19.000,00	38.000,00	66.500,00
2	Discreto	50%	47.500,00	47.500,00	19.000,00	-	19.000,00	47.500,00
3	Buono	30%	28.500,00	66.500,00	38.000,00	19.000,00	-	28.500,00
4	Ottimo	0%	-	95.000,00	66.500,00	47.500,00	28.500,00	-

Da cui si desume che per passare dallo stato conservativo mediocre (1) dell'immobile oggetto di stima a uno stato conservativo discreto (2), come quello attribuito ai comparabili C e D, è necessario sostenere dei costi pari a circa 19.000,00 €.

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo da 1 a 2 = 19.000,00 €

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

	Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
	Prezzo	282.000,00	430.000,00	240.000,00	280.000,00
1	Data (mesi)	27.416,67	29.861,11	28.333,33	66.111,11
2	Superficie principale (mq)	54.718,72	-37.439,12	66.238,45	14.399,66
3	Balconi (mq)	2.764,74	-37.842,31	2.764,74	2.764,74
4	Cantina/soffitta (mq)	1.439,97	3.599,92	5.759,87	1.439,97
5	Box (mq)	0,00	0,00	-24.150,00	0,00
6	Livello di Piano (n.)	8.460,00	-2.139,30	4.800,00	8.400,00
7	Stato di Manutenzione	0,00	0,00	-19.000,00	-19.000,00
	Prezzo corretto	376.800,09	386.040,28	304.746,38	354.115,48

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (\text{MAX} - \text{min})/\text{min}$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$$d(\text{ABCD}) = (386.040,28 - 304.746,38) / 304.746,38 = 26,68 \% (>10\%)$$

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (in questo caso C) e si verifica che la divergenza percentuale assoluta tra gli altri tre prezzi corretti (A, B e D) sia inferiore al 10%:

$$d(\text{ABD}) = (386.040,28 - 354.115,48) / 354.115,48 = 9,02 \% (<10\%)$$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A, B e D.

Quindi:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B} + \text{Prezzo corretto D}) / 3 = (376.800,09 + 386.040,28 + 354.115,48) / 3 = 372.318,62 \text{ €}$$

- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1
 Cantina sita in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano S1, int. 4, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 64, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita 25,62 euro. La cantina ha superficie di 8,00 mq. Confina a nord con terrapieno sottostante la corte interna, a est e ovest con altre due cantine e a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: la cantina è nella disponibilità dei comproprietari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Il valore della cantina al presente Bene 3 è incluso nella stima come calcolata dell'appartamento al Bene 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7	96,86 mq	3.843,88 €/mq	€ 372.318,62	50,00%	€ 186.159,31
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1	2,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 186.159,31

Valore di stima: € 186.159,31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 167.543,38

Valore finale di stima: € 167.500,00

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1-1_BENE 1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL1-2_BENE 1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL1-3_BENE 1_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL1-4_BENE 1_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL1-5_BENE 1_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL1-6_BENE 1_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL1-7_BENE 1_PRATICA EDILIZIA ART. 26 L 47-85 PROT. 24706 DEL 10-09-1994
- ✓ Altri allegati - ALL1-8_BENE1_ACCESSO ATTI CONDONO-ESITO NEGATIVO
- ✓ Altri allegati - ALL1-9_BENE1_DONAZIONE NOTAIO FALCIONI DEL 22-07-2008 REP 28838 RACC 7144
- ✓ Altri allegati - ALL1-10_BENE1_COMPRAVENDITA NOTAIO FALCIONI DEL 22-07-2008 REP 28839 RACC 7145
- ✓ Altri allegati - ALL1-11_BENE1_ESITI RICERCHE PORTALE SIPRE
- ✓ Altri allegati - ALL1-12_BENE1_PEC RICHIESTA IRREPERIBILITA DEL 7-4-2025
- ✓ Altri allegati - ALL2-1_BENI3-4_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2-2_BENI3-4_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL2-3_BENI3-4_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL2-4_BENI3-4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL2-5_BENI3-4_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL2-6_BENI3-4_DONAZIONE NOTAIO SIROLLI DEL 10-12-2010 REP 30719 RACC 8600
- ✓ Altri allegati - ALL2-7_BENI3-4_PROGETTO N 37993-1954 N 36446-1955 E N 39377-1955
- ✓ Altri allegati - ALL2-8_BENI3-4_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL3-1_BENE2_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL3-2_BENE2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3-3_BENE2_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3-4_BENE2_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL3-5_BENE2_VISURE IPOTECARIE

- ✓ Altri allegati - ALL3-6_BENE2_COMPRAVENDITA NOTAIO POMPILI DEL 31-10-1955 REP 24850
- ✓ Altri allegati - ALL3-7_BENE2_COMPRAVENDITA NOTAIO TAVASSI DEL 07-11-2011
- ✓ Altri allegati - ALL3-8_BENE2_CONVENZIONE NOTAIO ANDRINI DEL 15-06-1992
- ✓ Altri allegati - ALL3-9_BENE2_ACTI OBBLIGO
- ✓ Altri allegati - ALL3-10_BENE2_DIP PAU_SIPRE ESITO NEG DIA PROT 6053-2007
- ✓ Altri allegati - ALL3-11_BENE2_UOT MUN VII_IRREP DIA 6053-2007 E DIA VAR PROT CI-38787-2011
- ✓ Altri allegati - ALL3-12_BENE2_UOT MUN VII_IRREP DIA PROT CI-36447-2007
- ✓ Altri allegati - ALL3-13_BENE2_DIP PAU_IRREP DIA PROT 78023-2008
- ✓ Altri allegati - ALL3-14_BENE2_DIP PAU_PDC 512-2010 DEL 11-08-2010
- ✓ Altri allegati - ALL3-15_BENE2_UCE_ESITO NEGATIVO
- ✓ Altri allegati - ALL3-16_BENE2_COSTITUZIONE DIRITTO SUPERFICIE NOTAIO TAVASSI DEL 18-10-2007 E NOTAIO ANDRINI DEL 2-7-1992
- ✓ Altri allegati - ALL3-17_BENE2_MUTUO ITACA 2008
- ✓ Altri allegati - ALL3-18_BENE2_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6
Appartamento sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Manlio Torquato n. 15, Scala B, piano 6, int. 18, dati catastali Fg. 904, part. 255, sub. 57, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita 755,32 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 72,00 mq, superficie netta di 60,60 mq, superficie balconi di 8,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e n. 2 balconi. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord ovest su Via Manlio Torquato, a sud est sud su corte interna, e confina a sud ovest con altra unità immobiliare e a nord est con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: non è stato trovato progetto originario; nel 1994 è stata presentata pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della L. 48/85 prot. 24706 del 10/09/1994. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è residenza anagrafica della parte debitrice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1
Proprietà superficaria perenne di box auto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1 ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 (Legge Tognoli), sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Giacomo Costamagna nn. 8-10, piano S1, int. G57, dati catastali Fg. 936, part. 81, sub. 646, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 215,88 euro. Il box ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 19,00 mq e confina a nord con corsia di manovra, a est con box all'int. G58, a sud con terrapieno e a ovest con box all'int. G56. Titoli edilizi: DIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prot. 78023 del 20/11/2008 (irreperibile), per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010; DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 (irreperibile). Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: è nella disponibilità della parte debitrice.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria perenne (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Verde privato. Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024. Da PTPR della Regione Lazio è inserito in "Ambito PTP 15/12". Da PTP 15/12 ricade in: - Zone territoriali omogenee A e B (DM 1444/68) (Tavv. E3bis 12/b e E3ter 12/b) - TL - zona a tutela limitata - TLa - trasformazioni conformi strumenti urbanistici vigenti (Tav. EE3W 12/b2). (Cfr. All. 1)

Prezzo base d'asta: € 257.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7
Appartamento sito in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano 7, int. 19, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 27, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani,

superficie catastale totale 95 mq, escluse aree scoperte 93 mq, rendita 981,27 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 95,00 mq, superficie netta di 82,50 mq, superficie balconi di 6,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e un balcone. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a sud su Piazza Augusto Albini, a nord su corte interna, e confina a est con altra unità immobiliare e a ovest con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è arredato ma disabitato e nella disponibilità dei comproprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1

Cantina sita in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano S1, int. 4, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 64, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita 25,62 euro. La cantina ha superficie di 8,00 mq. Confina a nord con terrapieno sottostante la corte interna, a est e ovest con altre due cantine e a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: la cantina è nella disponibilità dei comproprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n. 18 del 12/02/2008, in CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 - D.A.C. n. 60 del 27/06/2024. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 167.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 702/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 257.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Manlio Torquato 15, scala B, interno 18, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 255, Sub. 57, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	74,46 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono. L'interno dell'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Manlio Torquato n. 15, Scala B, piano 6, int. 18, dati catastali Fg. 904, part. 255, sub. 57, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita 755,32 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 72,00 mq, superficie netta di 60,60 mq, superficie balconi di 8,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e n. 2 balconi. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a nord ovest su Via Manlio Torquato, a sud est sud su corte interna, e confina a sud ovest con altra unità immobiliare e a nord est con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: non è stato trovato progetto originario; nel 1994 è stata presentata pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della L. 48/85 prot. 24706 del 10/09/1994. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è residenza anagrafica della parte debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è nella disponibilità della parte debitrice che ha qui la residenza anagrafica.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giacomo Costamagna 8-10, interno G57, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria perenne	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 81, Sub. 646, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Proprietà superficaria perenne di box auto, di pertinenza dell'appartamento al Bene 1 ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 (Legge Tognoli), sito in Roma, quartiere Tuscolano, in Via Giacomo Costamagna nn. 8-10, piano S1, int. G57, dati catastali Fg. 936, part. 81, sub. 646, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 215,88 euro. Il box ha superficie utile lorda di 21,00 mq, superficie netta di 19,00 mq e confina a nord con corsia di manovra, a est con box all'int. G58, a sud con terrapieno e a ovest con box all'int. G56. Titoli edilizi: DIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prot. 78023 del 20/11/2008 (irreperibile), per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 512 del 11/08/2010; DIA di variante in corso d'opera prot. 38787 del 31/05/2011 (irreperibile). Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: è nella disponibilità della parte debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il box è nella disponibilità della parte debitrice.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 19, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 823, Part. 113, Sub. 27, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	96,86 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto. L'interno dell'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre. Si segnala la presenza di segni (ammaloramento di intonaco e tinta) sul soffitto del bagno dovuti da infiltrazione di acqua dal piano superiore.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano 7, int. 19, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 27, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, escluse aree scoperte 93 mq, rendita 981,27 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 95,00 mq, superficie netta di 82,50 mq, superficie balconi di 6,20 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno e un balcone. L'appartamento ha doppia esposizione e affaccia a sud su Piazza Augusto Albini, a nord su corte interna, e confina a est con altra unità immobiliare e a ovest con vano scala e altra unità immobiliare. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è arredato ma disabitato e nella disponibilità dei comproprietari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Augusto Albini 5, scala A, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 823, Part. 113, Sub. 64, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	2,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è sito l'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto. L'interno dell'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Cantina sita in Roma, quartiere Garbatella, in Piazza Augusto Albini n. 5, piano S1, int. 4, dati catastali Fg. 823, part. 113, sub. 64, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita 25,62 euro. La cantina ha superficie di 8,00 mq. Confina a nord con terrapieno sottostante la corte interna, a est e ovest con altre due cantine e a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine. Titoli edilizi: Progetto n. 37993 del 03/12/1954, per cui è stata rilasciata Licenza n. 726 del 14/04/1955; Variante n. 36446 del 16/11/1955 e Variante n. 39377 del 05/12/1955 per cui è stata rilasciata Licenza n. 3655 del 31/12/1955. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: la cantina è nella disponibilità dei comproprietari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MANLIO TORQUATO 15, SCALA B, INTERNO 18, PIANO 6

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 05/07/2018

Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499

Quota: 1/1

Importo: € 182.725,18

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 91.362,59

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 12222

N° raccolta: 9718

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 15/11/2018

Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217

Quota: 1/1

Importo: € 98.823,67

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.907,37

Interessi: € 17.916,30

Data: 29/03/2018

N° repertorio: 7505

N° raccolta: 2018

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/07/2023

Reg. gen. 96803 - Reg. part. 71416

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO COSTAMAGNA 8-10, INTERNO G57, PIANO S1

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 05/07/2018

Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499

Quota: 1/1

Importo: € 182.725,18

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 91.362,59



ASTE GIUDIZIARIE
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/1
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 7

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 05/07/2018
Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499
Quota: 1/2
Importo: € 182.725,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.362,59
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/2
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/07/2023
Reg. gen. 96803 - Reg. part. 71416
Quota: 1/2

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZA AUGUSTO ALBINI 5, SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 05/07/2018
Reg. gen. 79970 - Reg. part. 14499
Quota: 1/2
Importo: € 182.725,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 91.362,59
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 12222
N° raccolta: 9718
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/11/2018
Reg. gen. 131161 - Reg. part. 24217
Quota: 1/2
Importo: € 98.823,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.907,37
Interessi: € 17.916,30
Data: 29/03/2018
N° repertorio: 7505
N° raccolta: 2018
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/07/2023
Reg. gen. 96803 - Reg. part. 71416
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

