

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nell'Esecuzione Immobiliare n. 186/2020

del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica D'AMBROSIO.

Promossa da

Intervenuto da

Contro

Custode

Dott. Stefano Capponi

PEC: capponi.studiobc@pec.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3-9
Lotto Unico.....	9-10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11-14
Documentazione fotografica	15-30
Cronistoria Dati Catastali.....	31-32
Dati Catastali	32-33
Corrispondenza Catastale.....	33-35
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36-37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37-38
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli)	39-41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43-45
Certificazione Energetica e Dichiarazione di Conformità	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	46-50
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	50
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	50
Stato d'uso e manutenzione	50
Stato di possesso.....	51
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	51
Spese condominiali insolute	51
Conclusioni.....	51
Limiti dell'incarico	52
Elenco degli allegati.....	52
Riepilogo a base d'asta.....	53-54

INCARICO

Lo scorso 27 ottobre 2021, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo mail: faustovolponi@tiscali.it Pec: fausto.volponi@geopec.it. Tel/fax 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 28 ottobre 2021, al G.E. dott.ssa Federica D'AMBROSIO sostituita dalla dott.ssa Anna Maria Teresa GREGORI.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n. 1 – Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, piano settimo (ottavo fuori terra), interno 22, articolato su unico livello e composto da ingresso, due camere, di cui una con servizio a vista, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello.

Bene n. 2 – Locale box auto ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B, articolato su unico livello.



DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 186/2020 ha interessato... *“i diritti di piena proprietà della sig.ra*** inerenti i seguenti immobili nel Comune di Roma, porzioni del complesso edilizio composto da tre scale e precisamente:*

– appartamento avente accesso da Via G. Benzoni, 101, Scala A, posto al piano settimo (ottavo fuori terra), distinto con il n. int.22 (ventidue) e censito al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 820 part. 80 particella 80 sub. 34, z.c. 3 categ.A/3, cl.1, rendita 710,13 ed annesso box auto avente accesso dal civico 95 di Via G. Benzoni, posto al piano primo interrato, distinto con la lettera B e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 820 part. 80 sub. 128, z.c. 3 cl. 7 rendita 204,00....”

Il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte compete alla sig.ra ***
*** come meglio specificato nei paragrafi successivi.



Le unità immobiliari, oggetto della presente Procedura Esecutiva sono parte di un edificio di tipo intensivo, realizzato previo progetto prot. 20437/1954.

Ubicato nel Quartiere Ostiense-Garbatella, l'edificio, è composto da otto piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, oltre il piano terra, ad uso commerciale, con la copertura a tetto.

In sede di sopralluogo, l'edificio, rivestito con intonaco e tinteggiatura, è stato riscontrato, in discreto stato di manutenzione, così come l'androne e le scale ad uso condominiale.

Dall'estratto conto, inviato dalla amministrazione condominiale, altresì, si evince che sono previsti lavori di ristrutturazione delle parti condominiali.



Procedura Esecutiva n. 186/2020 - ***

Una centrale termica centralizzata serve l'intero complesso immobiliare, con esclusione dell'interno 22 stesso, in quanto realizzato successivamente, previa trasformazione di vani tecnici pertinenziali, (preesistenti soffitte) come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".

L'edificio è servito dall'impianto di ascensore, fino al piano settimo con ulteriori rampe di scale per l'accesso al piano ottavo, livello dell'appartamento in oggetto.

A seguire si riporta la documentazione fotografica relativa al fabbricato, nel suo insieme e nei particolari, con vista da Via Girolamo Benzoni.

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista edificio da Via Girolamo Benzoni



ASTE GIUDIZIARIE®

Edificio visto da Via Girolamo Benzoni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Edificio visto da Via Girolamo Benzoni



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ingresso edificio di Via Girolamo Benzoni, 101

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

L'edificio, nel suo insieme, comprendente le unità immobiliari, è inserito all'interno di un quadrante delimitato, partendo da nord e proseguendo in senso orario, da Via della Moletta, Via Gaetano Casati, Circonvallazione Ostiense, Via Girolamo Benzoni. Come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 - appartamento con ingresso da Via Girolamo Benzoni, 101, sito al piano ottavo, scala A, distinto con il n. int. 22 (ventidue) composto da ingresso, due camere, di cui una con servizio a vista, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello; confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;

Bene n. 2 - Locale box auto sito al piano S1, distinto con la lettera B, con accesso da Via Girolamo Benzoni, 95, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con altre unità immobiliari per due lati, Via Girolamo Benzoni ed area di manovra, salvo altri e migliori confini.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, con successiva integrazione, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), attestante le risultanze delle visure effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data dell'11 marzo 2020.

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione sono pervenute all'attuale proprietà con i diritti di seguito riportati:

Con l'atto di Compravendita a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma, stipulato in data 31 maggio 1999, rep. 109605, raccolta 6897, registrato a Roma - Agenzia delle Entrate Roma 3 il 14.06.1999, al n. 29277 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 03.03.1999, al n. 43573 d'ordine e al n. 26907 di formalità, la Sig.ra *** acquistò dal Sig. ***

"...la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, precisamente:

- *Appartamento sito al piano settimo (ottavo fuori terra), distinto con il n. int. 22 (ventidue) composto di ingresso, soggiorno, tre camere e servizi semplici, confinante con vano scala, cortile interno, sottotetto, detta via, salvo altri;*
- *locale box avente accesso dal civico numero 95 di detta via, sito al piano primo interrato (piano rialzato rispetto alla via Girolamo Benzoni), distinto con la lettera "B", confinante con detta via, locale box lettera "A", corsia di manovra condominiale, salvo altri....."*

L'atto a rogito del notaio Dott.ssa Valeria Morghen di Roma del 31.05.1999 rep. 109605, racc. 6897, risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera "A".

CONFINI

Gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, confinano, partendo da nord e proseguendo in senso orario, rispettivamente:

- l'appartamento, distinto con l'interno "22", con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;
- il box auto, distinto con la lettera "B", con altre unità immobiliari per due lati, via Girolamo Benzoni, area di manovra, salvo altri e migliori confini.

CONSISTENZA

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	101,48 mq	119,84 mq	1,00	119,84 mq	2,70 h	7
Terrazzo	9,56 mq	====	0,40	3,82 mq		7
Box	26,14 mq	====	0,50	13,07 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				Ca. 136,73 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	

I beni, oggetto della presente Esecuzione, non risultano divisibile in natura.

L'appartamento è accessibile dal vano scala "A", piano ottavo, come sopra detto; accedendo all'interno dell'appartamento uso abitativo, si trova l'ingresso da cui si diramano gli altri ambienti, sulla destra la camera da letto ed il bagno, sulla sinistra si trova la cucina, proseguendo si arriva al soggiorno dove una parte di esso è stato adibito a camera con servizio igienico a vista, il ripostiglio ed infine il terrazzo a livello che ne completa la consistenza.

Si è rilevato che nel terrazzo a livello, di pertinenza esclusiva, dell'unità immobiliare è stata posta in opera una scaletta in ferro con pedate in legno per l'accesso al piano superiore (copertura) e, da informazioni assunte, vi è un uso improprio della porzione del piano superiore occupata senza titolo legittimo; pertanto, tale scaletta dovrà essere eliminata, per far sì che non vi sia uso improprio ed illegittimo del piano superiore avente esclusivo uso e finalità condominiali.

Il locale box è accessibile da Via G. Benzoni, 95, ovvero diramazione di tale via, mediante il passaggio carrabile.

L'appartamento, nella fase di sopralluogo, è stato riscontrato in precarie condizioni d'uso e manutenzione, causa scarsa manutenzione sia straordinaria che ordinaria.

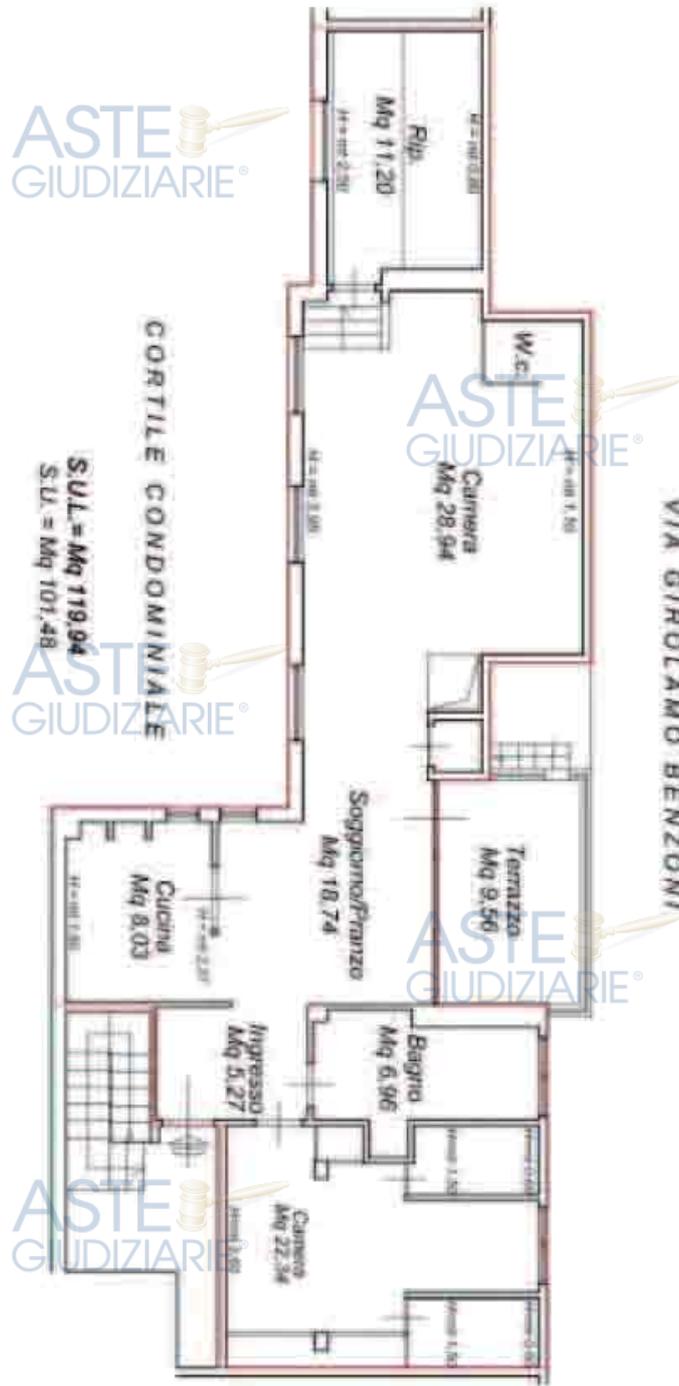
Inoltre risulta privo di riscaldamento, in quanto non allacciato dall'impianto centralizzato.

Le superfici che verranno di seguito riportate sono quelle rilevate al momento del sopralluogo.

Superfici interne			
Ingresso	Mq	5,27	
Soggiorno/Pranzo	Mq	18,74	
Cucina	Mq	8,03	
Camera	Mq	22,34	
Bagno	Mq	6,96	
Ripostiglio	Mq	11,20	
Camera	Mq	28,94	
Superfici esterne			
Terrazzo	Mq	9,56	
Superficie Box	Mq	26,14	

Vengono, inoltre, riportate, di seguito, le planimetrie delle unità immobiliari, allo stato attuale, con la documentazione fotografica eseguita sia per le parti comuni, rampe e vani scala, che per gli interni delle unità immobiliari durante il corso del sopralluogo effettuato il 25 novembre 2022 per l'appartamento ed il 16 dicembre 2022 per il locale box, con la restituzione grafica del rilievo.





ASTE
GIUDIZIARIE®





Androne Condominiale





ASTE
GIUDIZIARIE® Ingresso appartamento da vano scala



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso (Mq 5,27)

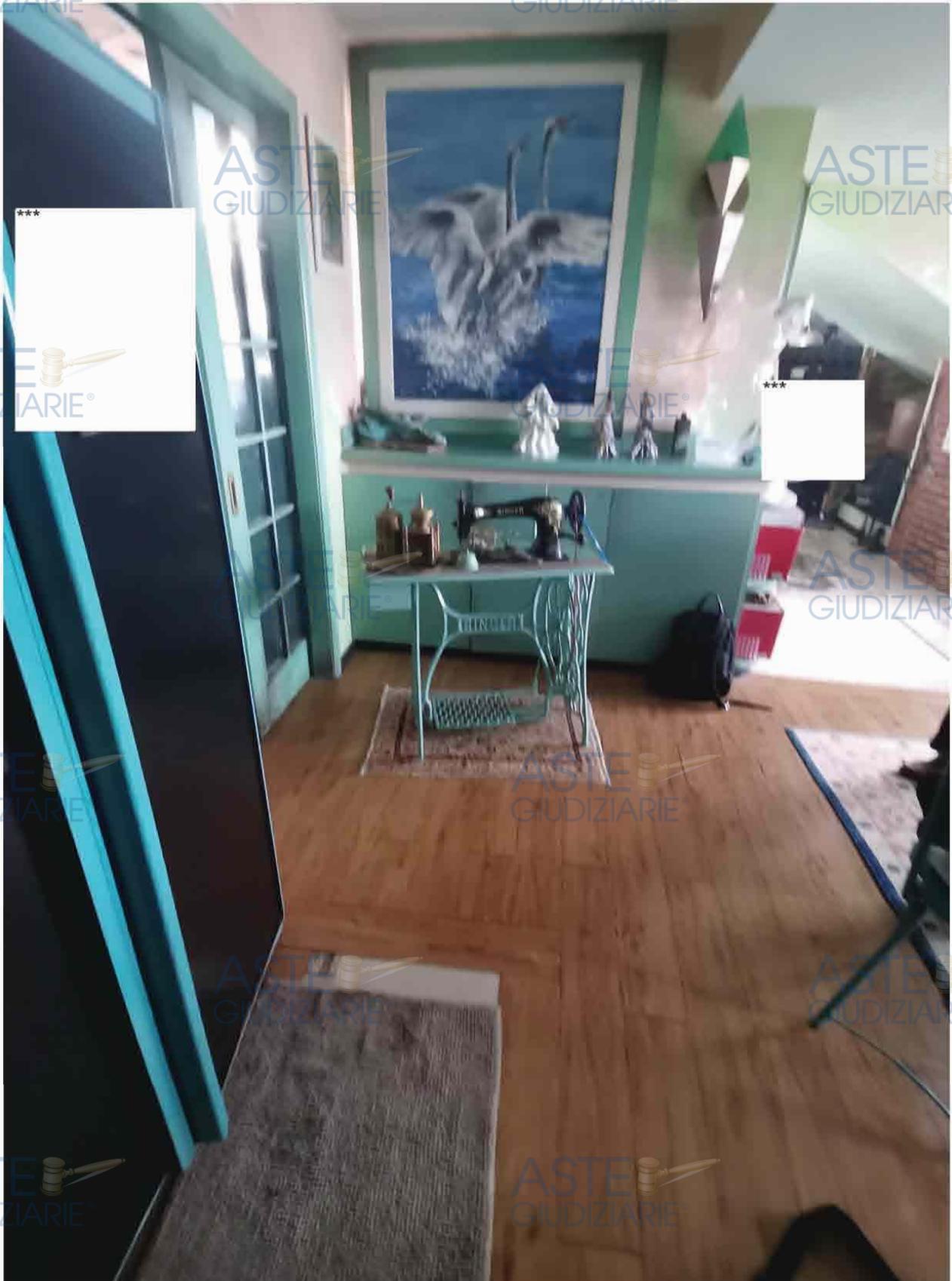
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

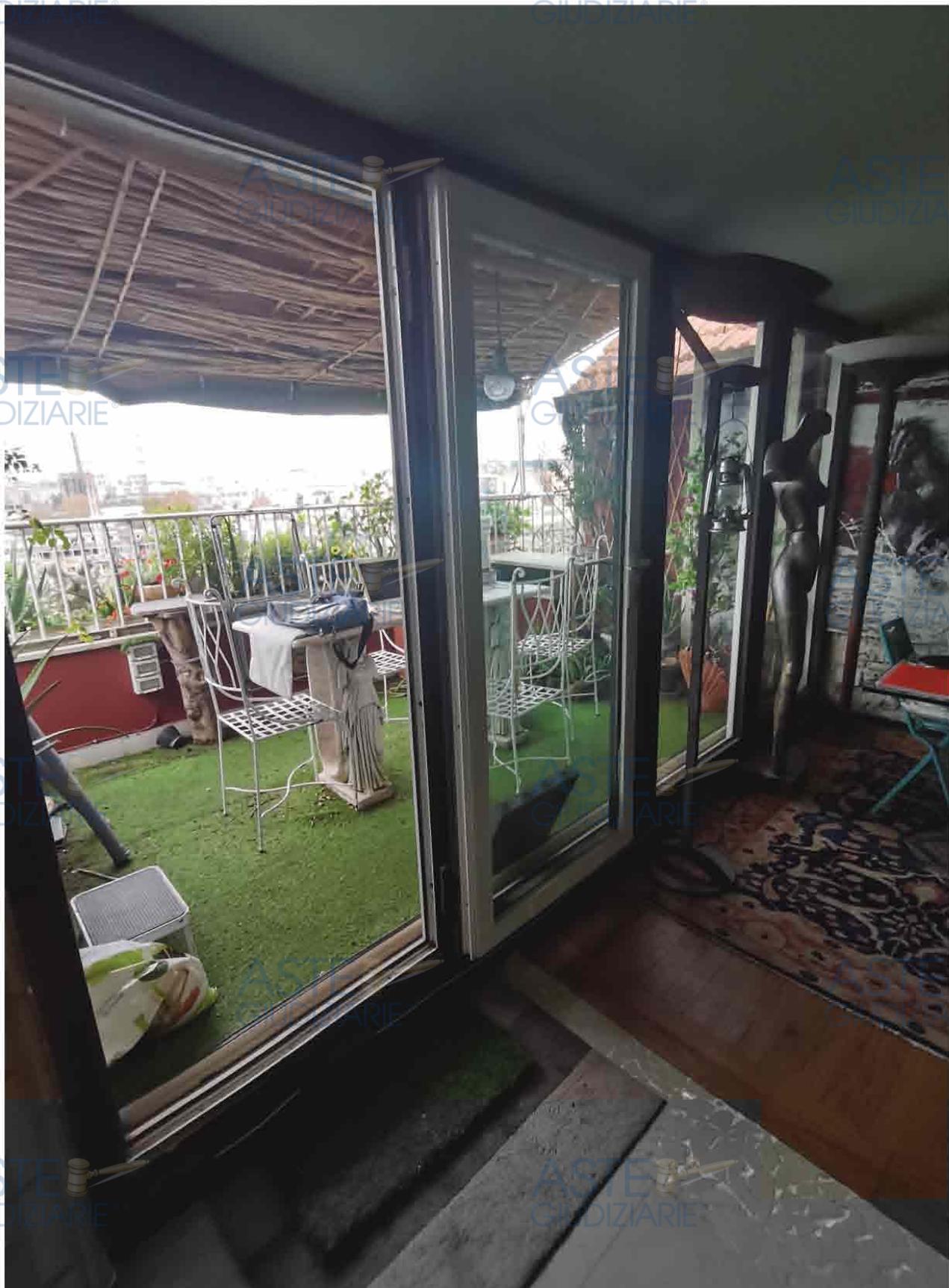


Parte zona del Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

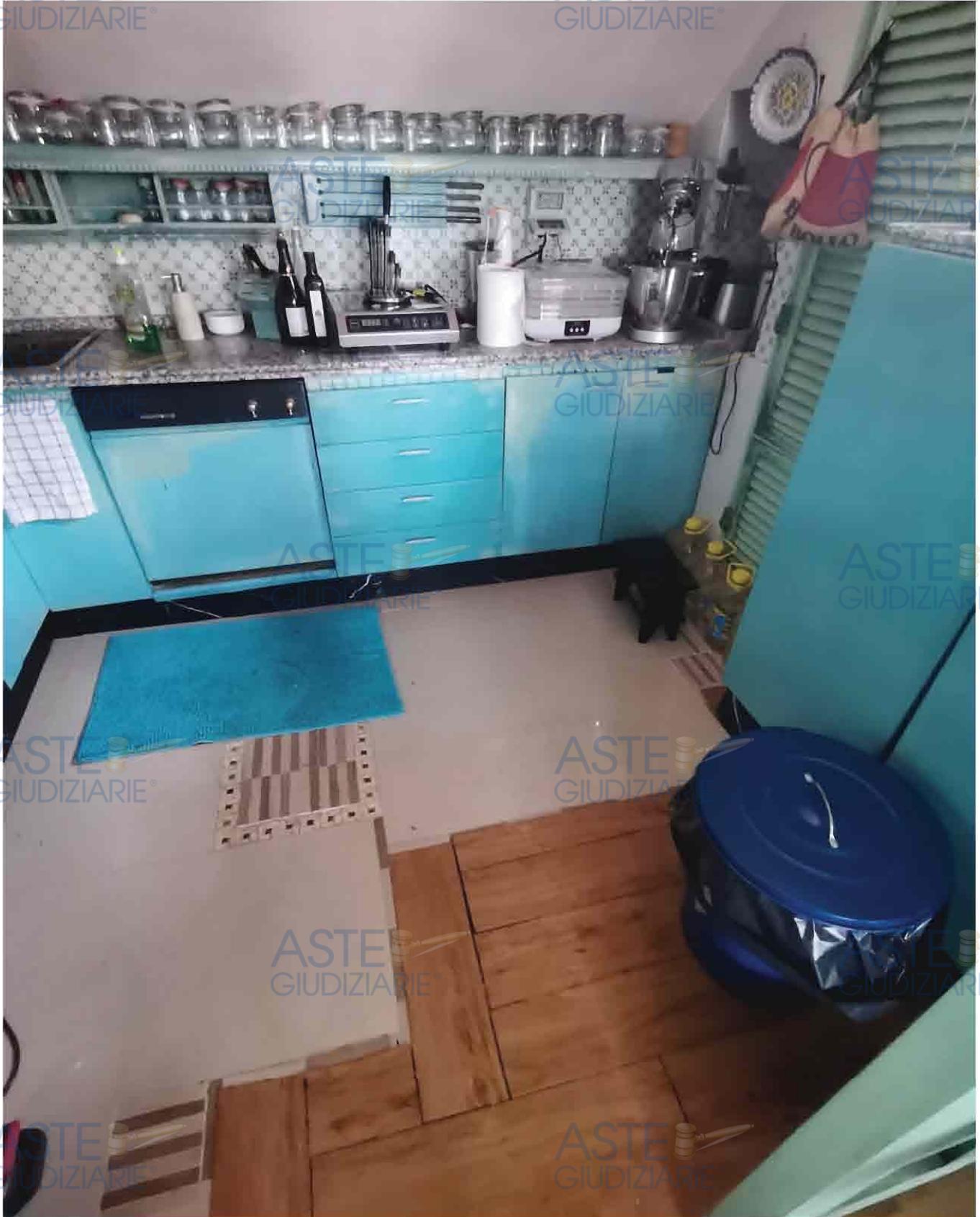
ASTE
GIUDIZIARIE®





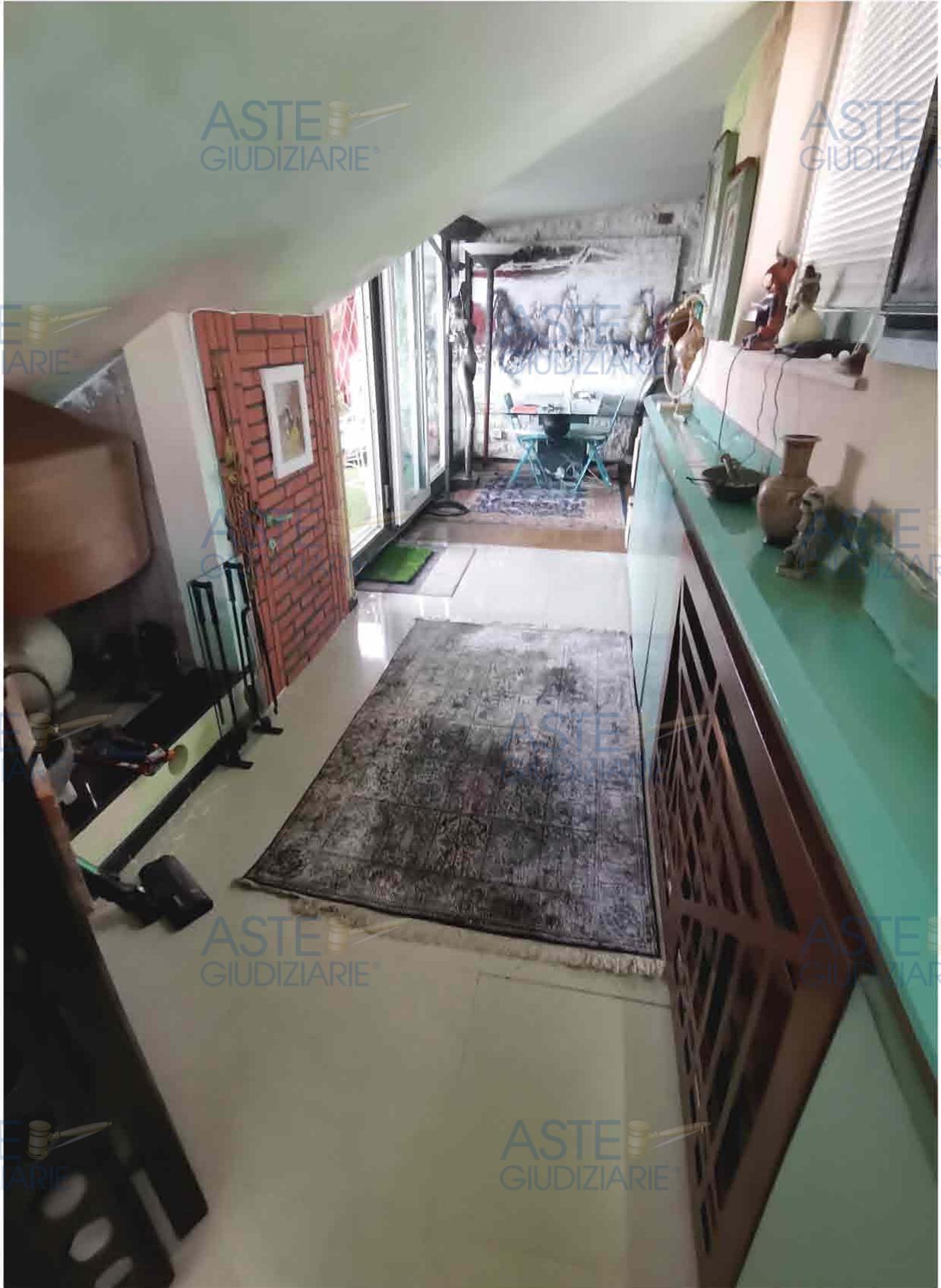
Soggiorno/Pranzo (mq. 18,74) con vista terrazzo





Cucina (mq. 8,03)





Soggiorno/Pranzo (mq.18,74)





Camera da letto (mq.22,34)





Bagno (mq. 6,96)





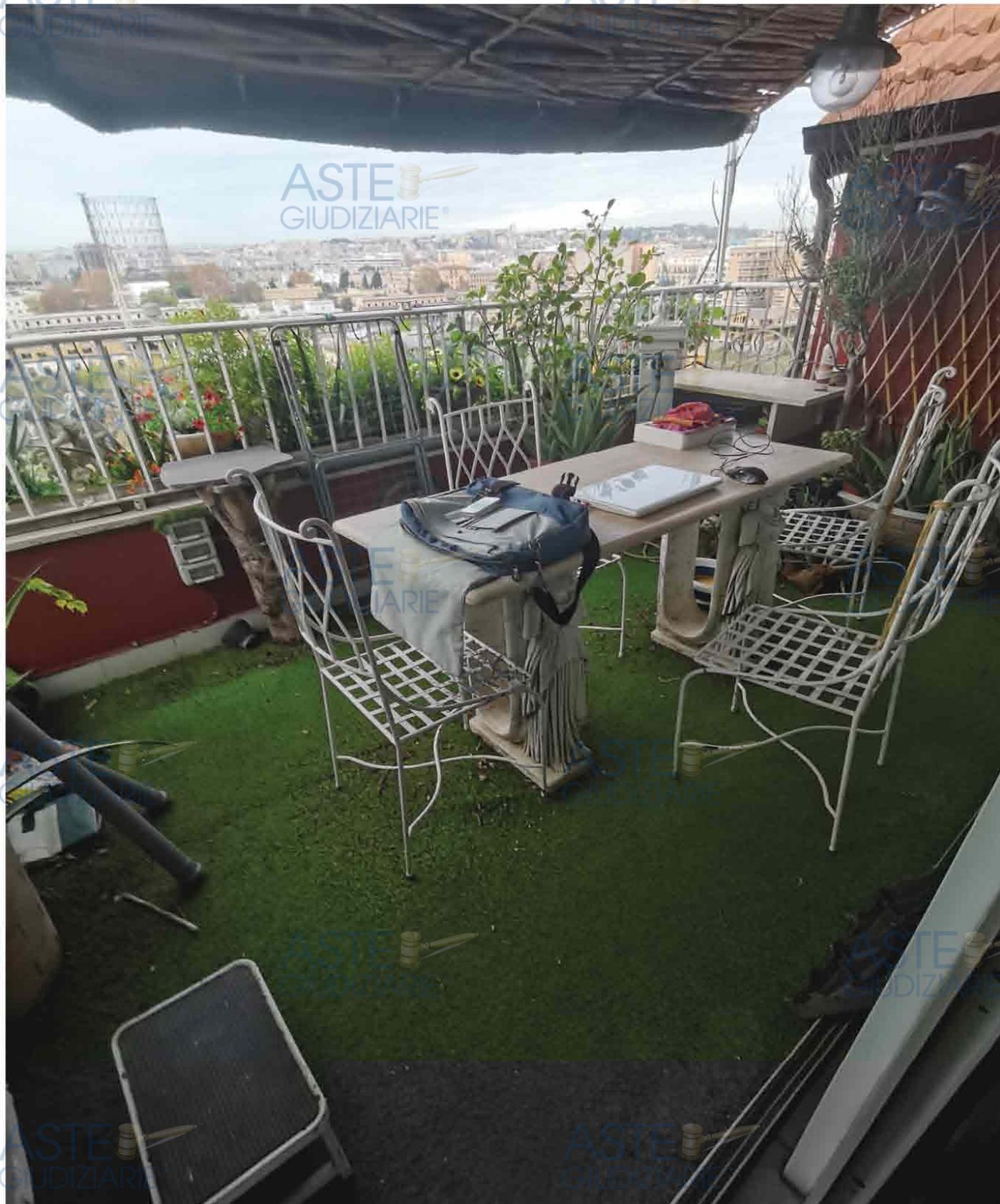
Zona Soggiorno adibita a Camera con servizio a vista (mq. 28,94)





Ripostiglio (mq. 28,94)





Terrazzo (mq. 9,56)





Scaletta in ferro con pedate in legno per accesso al piano copertura



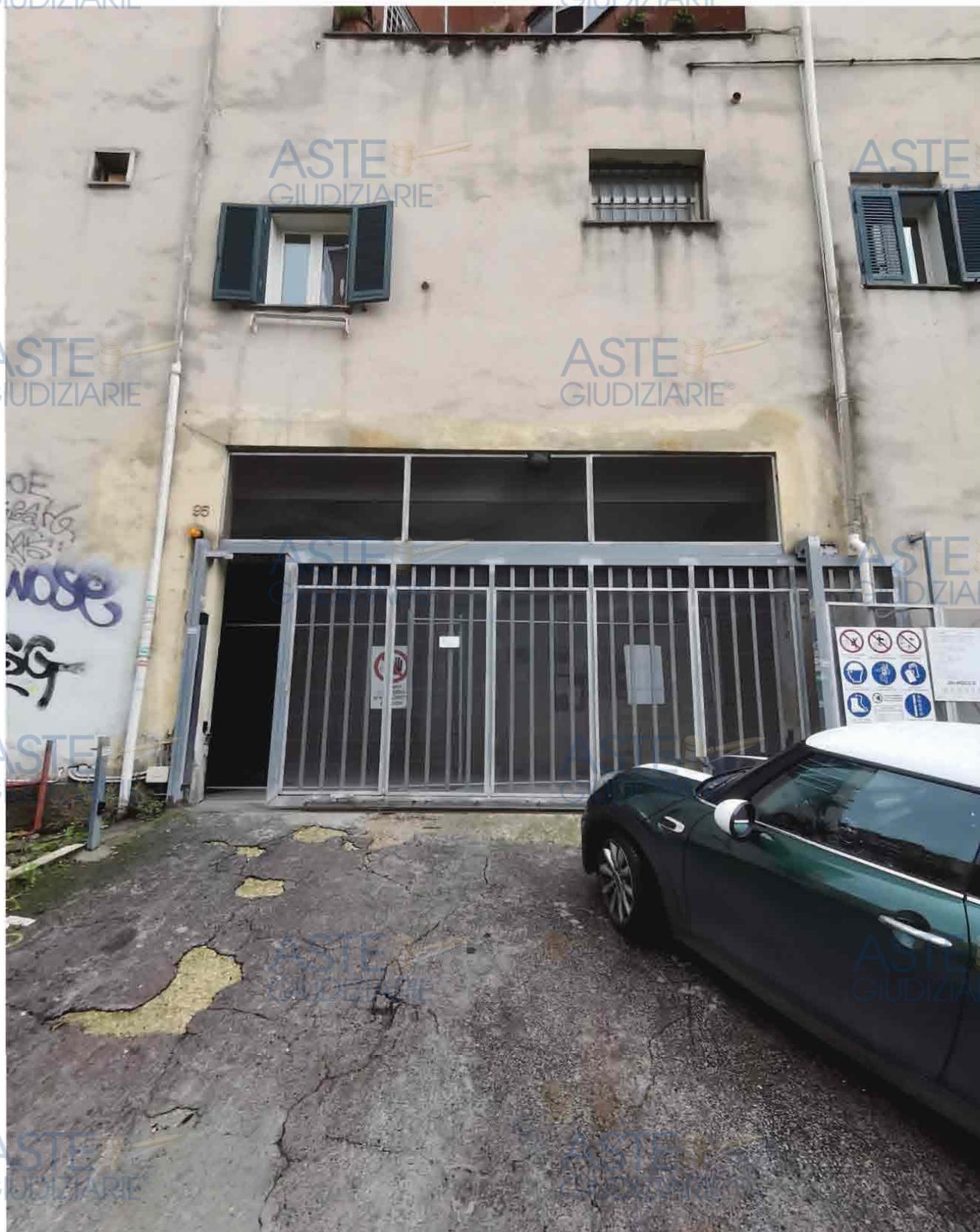


Porzione del piano di copertura occupato senza titolo legittimo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso Passo Carrabile (Box) Via Girolamo Benzoni, 95

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 29 di 54

ASTE
GIUDIZIARIE®



Box (mq 26,14)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
4	Fino al 08 luglio 1988	***	Catasto Fabbricati Fg. 820 , Part. 80,
3	Dal 08 luglio 1988 al 08 novembre 1989	***	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 80 Sub. 34 z.c. 3 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico Cl.1 vani 5 R. C. E 2.300
2	Dal 08 novembre 1989 al 31 maggio 1999	***	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 80 Sub. 34 z.c. 3 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico Cl.1 vani 5 R. C. € 710,13 Fg. 820, Part. 80 Sub. 128 Z.c. 3 Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse Cl. 7 mq 25 R.c. € 204,00
1	Dal 31 maggio 1999 ad oggi	***	Catasto Fabbricati Fg. 820, Part. 80 Sub. 34 z.c. 3 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico Cl.1 vani 5 R. C. € 710,13 Fg. 820, Part. 80 Sub. 128 Z.c. 3 Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse Cl. 7 mq 25 R.c. € 204,00

Per quanto sopra esposto, non vi è la continuità storica catastale dei trasferimenti relativi all'unità immobiliare.

Sono state effettuate le visure storiche catastali relative al Catasto Terreni.

A seguito delle ricerche effettuate anche presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, si può asserire che le visure storiche visionate, sia del Catasto Fabbricati che Terreni, risultano complete.

Il lotto di terreno, sul quale insiste il fabbricato (particella 80), all'impianto meccanografico era censito come Ente Urbano avente una superficie catastale pari a mq. 4.473,00, già in ditta "COMUNE DI ROMA".

Di seguito si riporta uno stralcio del foglio 820, dal quale meglio si evince la consistenza della particella 80 allo stato attuale.



Stralcio del foglio 820 particella 80 (stralcio non in scala)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Identificativi Catastali				Dati censuari								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	820	80	34	3	A/3	1	5 vani	Totale 101 mq Escluse aree scoperte 101	€ 710,13	7	==	

Catasto fabbricati (CF)												
Identificativi Catastali				Dati censuari								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	820	80	128	3	C/6	7	25 mq	30 mq	€ 204,00	S1	==	

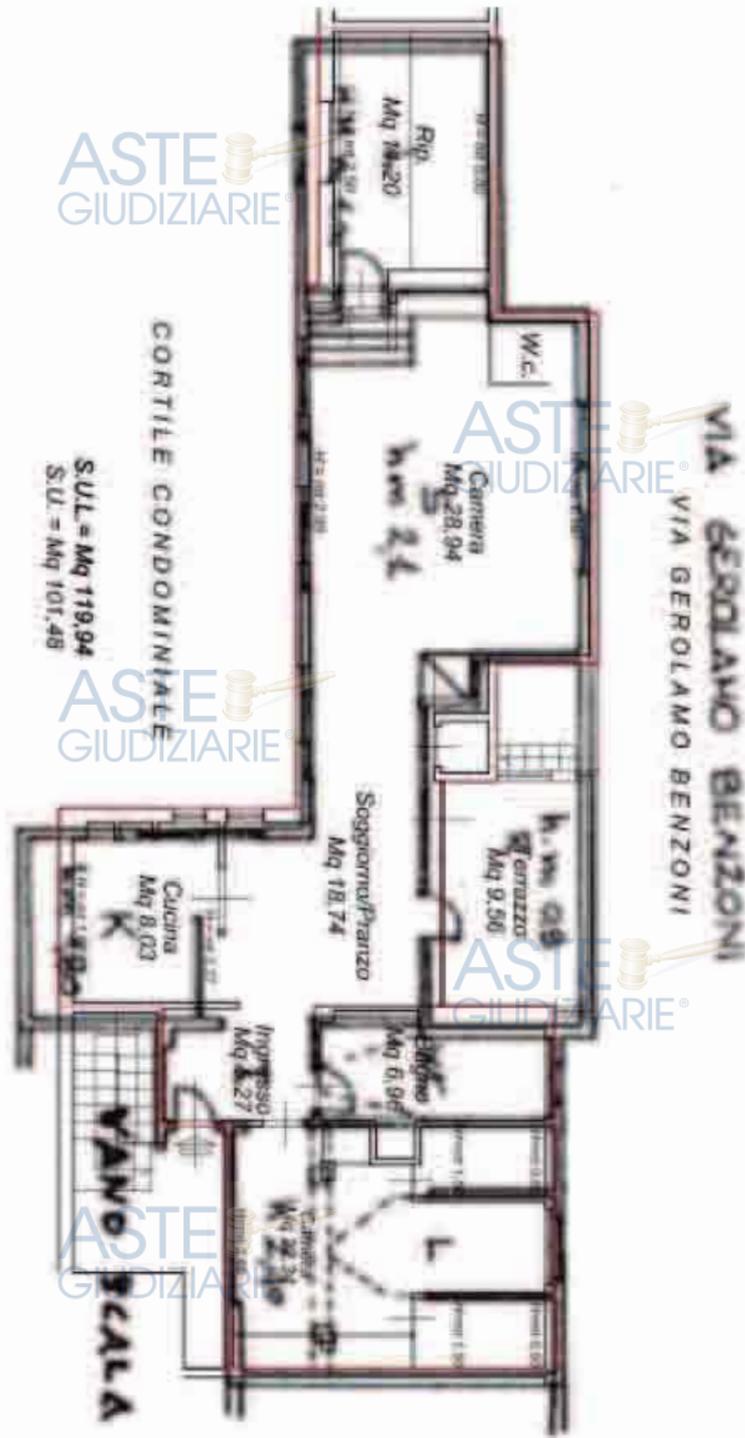
La visura storica della particella 80 sulla quale è stato edificato il fabbricato, la visura storica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le relative planimetrie, risultano allegate alla presente perizia sotto la lettera "B".

CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 25 novembre 2022 e le ultime planimetrie catastali in atti, per l'appartamento è stata presentata in data 26.10.1988 prot. 103143, **risulta non conforme con lo stato attuale**; per il box è stata presentata in data 29.03.1990 prot. 029789, risulta conforme con lo stato attuale

Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria in atti relativa all'abitazione.

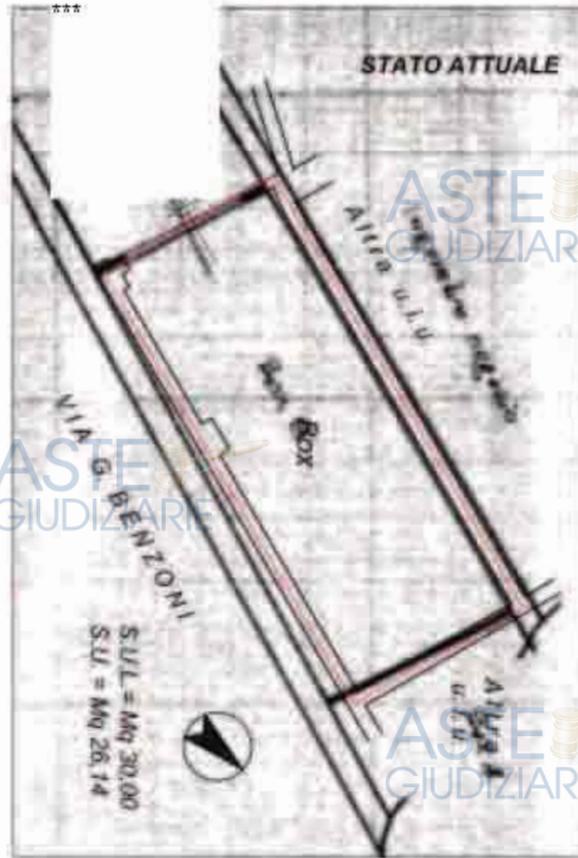
ASTE
GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria catastale in atti (grafici non in scala)



ASTE
GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria catastale in atti (grafici non in scala)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo (25.11.2022) relativo all'appartamento è stata riscontrata in uno stato conservativo mediocre, meglio descritto nei capitoli precedenti e come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata; mentre il locale box nel sopralluogo del 16.12.2022 è stato riscontrato in un normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Nell'articolo 3 dell'atto a rogito notar Morghen si specifica che:

“Le porzioni immobiliari in contratto vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con la proporzionale comproprietà delle parti, spazi e impianti in comunione, nonché con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio vigente che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa...”

Da richiesta all'Amministrazione si è desunto il valore millesimale attribuito alle unità immobiliari, come di seguito:

Appartamento mm. 4,82 proprietà generale, mm. 47,56 scala e mm. 47,01 ascensore;

Locale Box mm. 2,76 proprietà generale.

SERVITÙ', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo non è emersa la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto della presente procedura, è composto unico corpo di fabbrica avente vaga forma di “C” con ingressi sia su Via Girolamo Benzoni, 101 che su Circonvallazione Ostiense, 55; al civico 95 di Via Benzoni, diramazione interna della strada principale, è ubicato l'accesso ai locali box auto.

L'edificio è composto da otto piani fuori terra, con prevalenza ad uso residenziale, oltre la copertura ed il piano terreno ove risultano presenti sia attività commerciali (negozi) che artigianali (officine riparazioni auto). Al piano interrato, con accesso da Via Benzoni, 95, risultano, come detto i locali box auto, che, stante la scarsità di parcheggi pubblici su strada, causa anche la fermata “Garbatella” della linea metro B, rappresentano un notevole valore commerciale.

L'edificio è realizzato con una struttura portante in cemento armato con solai latero-cemento, con tamponature perimetrali e tramezzature interne in muratura tradizionale in laterizio, con tipologia



costruttiva specifica per gli anni '60.

La copertura è parte a tetto e parte a terrazzo non utilizzabile, mentre i prospetti esterni sono rivestiti, con tinteggiatura in laterizio; pavimentazione delle parti comuni in lastroni di "trani".

Gli infissi esterni in abete verniciato ed avvolgibili in plastica.

Le scale sono munite dell'impianto di ascensore e dell'impianto termico centralizzato.

Quanto sopra si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata dall'attuale proprietaria ***



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 08 luglio 1988	***	Atto tra vivi - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08 luglio 1988 al 08 novembre 1989	***	Atto tra vivi - compravendita di asta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Floridi di di Roma	08 luglio 1988	1470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registro Atti Pubblici di Roma		21447	





Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08 novembre 1989 a 31 maggio 1999		Accettazione di eredità			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Giacobini di Roma	08 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	16064	6118
			29 novembre 1995 (Box Sub. 128)	27162	9115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	22 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	60148	
			12 dicembre 1995 (Box Sub.128)	44558	
		Registrazioni			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31 maggio 1999 ad oggi		Accettazione di eredità			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Giacobini di Roma	08 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	16064	6118
			29 novembre 1995 (Box Sub. 128)	27162	9115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	22 novembre 1989 (Appartamento Sub.34)	60148	
			12 dicembre 1995 (Box Sub.128)	44558	
		Registrazioni			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Registro Immobiliare di Roma	18 dicembre 1995 (Box Sub. 128)	47682	1V	

Per quanto sopra esposto per l'immobile oggetto di pignoramento:

sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 25 novembre 2022, sono risultate le seguenti formalità sul conto della sig.ra *** ; l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la lettera "C":

TRASCRIZIONI

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi

Titolo: Atto di compravendita del 31 maggio 1999 rep. 109605 raccolta 6897

Rogante: Notaio Valeria Morghen di Roma

Trascritto a Roma 1 il 03 giugno 1999, reg. gen. 43573, reg. part. 26907

A favore di:

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico

Indirizzo Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

Immobile n. 2:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 128

consistenza 25 metri quadri, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B.

Atto giudiziario - Atto esecutivo e/o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 01 settembre 2011 rep. 20375

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 ottobre 2011, reg. gen. 116616, reg. part. 74490

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

Atto giudiziario – Atto esecutivo e/o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 01 settembre 2011 rep. 20375

Pubblico Uff.le giudiziario: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 ottobre 2011, reg. gen. 116616, reg. part. 74490

A favore di:

di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 – abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7,

Interno 22

ISCRIZIONI

Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31 maggio 1999, rep. 109606, raccolta 6898

Pubblico ufficiale: Notaio Valeria Morghen di Roma

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 – abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7,

Interno 22

Immobile n. 2:

Comune H501 - ROMA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 128

consistenza 25 metri quadri, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Girolamo Benzoni, 95,

piano S1, interno B.

Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26 maggio 2005, rep. 24237, raccolta 8320

Pubblico ufficiale: Notaio Franco Formica di Roma

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune H501 - ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

Immobile n. 2:

Comune **H501 - ROMA**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 128

consistenza 25 metri quadri, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Altro Atto - ipoteca legale

Titolo: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D.l. 193/01 del 05 giugno 2009, rep. 123062, racc. 97

Pubblico ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A. di Roma

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1:

Comune **H501 - ROMA**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - Foglio 820 Particella 80 Subalterno 34

consistenza 5 vani, natura A3 - abitazione di tipo economico, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, Piano 7, Interno 22

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

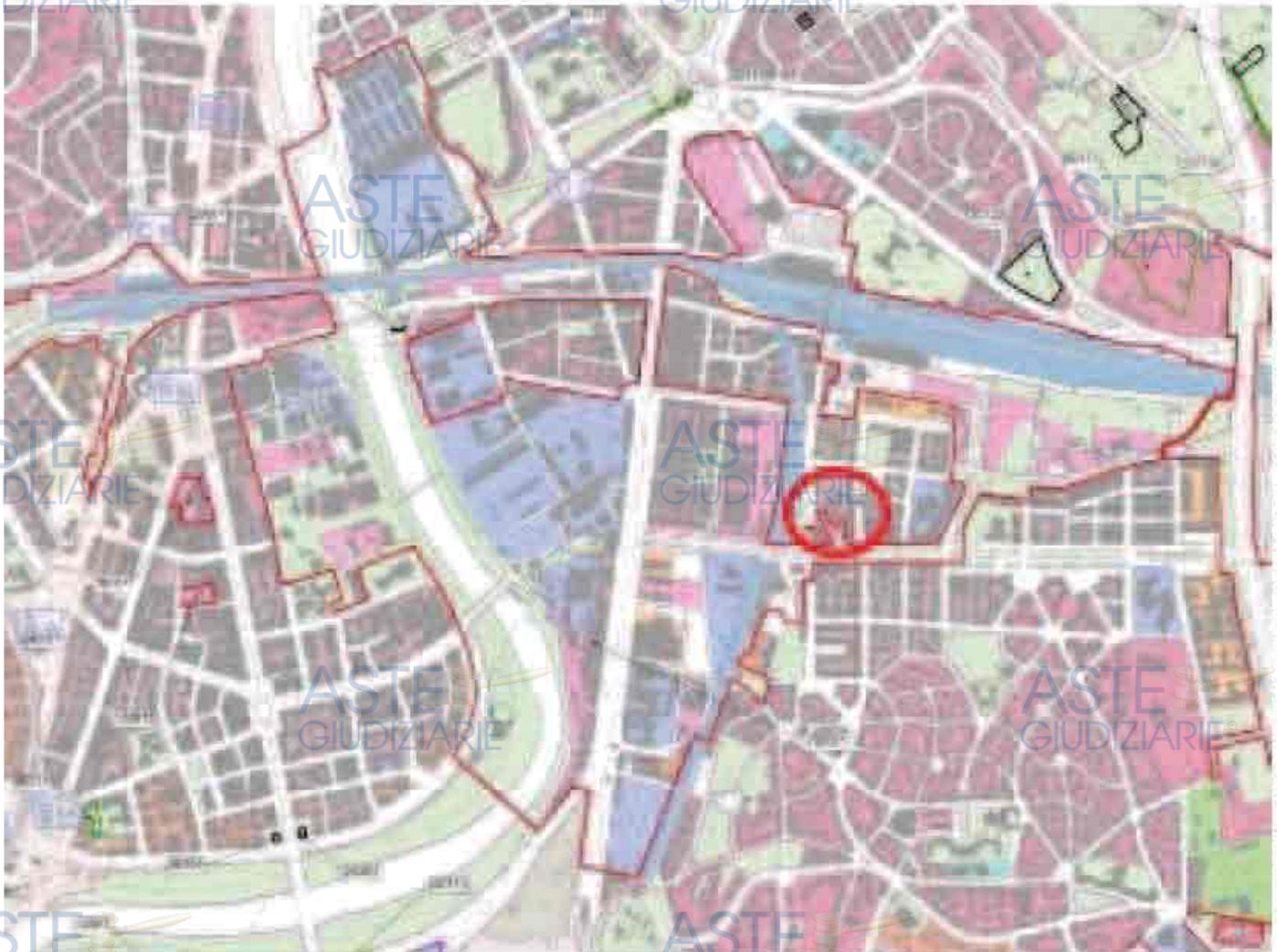
L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la **lettera "C"**.

ASTE
GIUDIZIARIE



Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 820, con la particella 80, ricade in "Città Consolidata - T2 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa":

1. Sistemi e Regole - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa.



PRG 3*17 - Città Consolidata - (stralcio non in scala)

2. Carta per la qualità - Nessuna prescrizione;
3. Via Rete ecologica - Nessuna prescrizione.

La costruzione dell'edificio, risulta edificato con progetto n. 20437/1954 e dichiarato abitabile con certificato n. 1054 rilasciato il 21.09.1960.

Successivamente per il cambio di destinazione d'uso, per l'appartamento interno 22, "per l'avvenuta trasformazione di soffitte nel sottotetto ad appartamento con una s.u. di mq. 117,00" è stata presentata in data 10.10.1988, ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - domanda di condono edilizio prot. n. 79102 con il successivo rilascio da parte della XV Ripartizione del Comune di Roma, Concessione Edilizia in sanatoria n. 422/S in data 07.09.1989.

Per il cambio di destinazione d'uso del locale box da locali magazzini, il Comune di Roma ha rilasciato in data 27.02.1985 concessione edilizia n. 223/C.

In data 30.04.1992 con protocollo n. 30136 è stata presentata da***, allora proprietario, richiesta di Autorizzazione Edilizia presso la XV Ripartizione del Comune di Roma per la "realizzazione di asola nel sottotetto". Autorizzazione rilasciata in data 27.11.1993 con il n. 273/A.

Nel caso specifico, però, si è constatato che non è stata prodotta alcuna variazione catastale successiva alla realizzazione di tale "asola" nel tetto, si è richiesto al IX Dipartimento, ex XV Ripartizione, copia completa in data 24.01.2023 prot. QI/2023/0014400 e sollecitata in data 27.02.2023 prot. QI/2023/0037528, senza poter avere alcun riscontro a tali richieste, per cui, non potendo reperire inizio e fine lavori per tale autorizzazione, si dovrà verificare la legittimità e/o efficacia di tale titolo edilizio e, nel caso, procedere ad una una pratica edilizia (S.C.I.A.) in sanatoria presso il Municipio competente con relativa pratica al Genio Civile (OpenGenio) per la realizzazione di intervento su struttura esistente, con le problematiche giuridiche derivanti da tale richiesta in sanatoria, per un costo presunto tra sanzioni, diritti e prestazione professionale pari ad € 15.000,00 ca.

Nello specifico, quindi, si dichiara la non conformità edilizia dell'unità immobiliare.

I titoli edilizi, come sopra citati, unitamente alla domanda di condono edilizio, vengono allegati con la lettera "D"

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione della planimetria catastale e rilievo dello stato attuale
(grafico non in scala)

Nei grafici sopra evidenziati, si riscontrano difformità nell'appartamento e nessuna difformità nel Box, pertanto l'appartamento risulta non conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'



Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 28.02.2023 registrata con protocollo n. 225459 con validità fino al 28.02.2033; con tale certificazione, che si allega con la lettera "D" si attesta quanto segue:

- Zona climatica "D";
- Anno di costruzione 1960;
- Superficie utile riscaldata mq 101,45;
- Volume lordo riscaldato mc 392,87;
- Classe Energetica "G"
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 146.90 kWh/m2anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 00.00 kWh/m2anno.
- Emissioni di CO2 27.55 Kg/m2anno



Dalle certificazioni e/o dichiarazioni reperite e da notizie reperite in loco, si evince la funzionalità degli impianti idrico, termico e fognario; ma, trattandosi di edificio costruito in assenza di legittimo titolo edilizio, non si è potuto reperire alcuna notizia e/o documentazione relativo all'impianto fognario stesso.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il complesso edilizio è provvisto di regolare regolamento di condominio, che non si è ritenuto di allegare; mentre per l'appartamento risultano attribuiti i valori millesimali di proprietà pari mm. 4,82, per il locale box mm. 2,76, come dichiarato dall'amministratore pro-tempore***



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

Bene n. 1 - appartamento con ingresso da Via Girolamo Benzoni, 101, sito al piano ottavo, scala A, distinto con il n. int. 22 (ventidue) composto da ingresso, due camere, di cui una con servizio a vista, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello; confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;

Bene n. 2 - Locale box auto sito al piano S1, distinto con la lettera B, con accesso da Via Girolamo Benzoni, 95, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con altre unità immobiliari per due lati, Via Girolamo Benzoni ed area di manovra, salvo altri e migliori confini.

Il diritto di proprietà sopra descritto è pervenuto all'Esecutata,***, con l'atto di compravendita a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma, stipulato in data 31 maggio 1999, rep. 109605, raccolta 6897, registrato a Roma - Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 14.06.1999, al n. 29277 serie 1V.



trascritto, con ulteriore formalità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 03.03.1999, al n. 43573 d'ordine e al n. 26907 di formalità, la Sig.ra *** acquistò dal Sig. ***

All'atto del sopralluogo, tale complesso, privo del servizio di portineria, risulta composto da unico corpo di fabbrica ubicato tra Circonvallazione Ostiense e Via Girolamo Benzoni, avente, altresì, una diramazione interna da cui si può accedere ai locali box.

A ridosso del nuovo ponte "Settimia Spizzichino", sulla rete ferroviaria, la zona risulta munita di tutti i servizi pubblici e privati di quartiere, commerciali, terziari e sanitari; è servita sia da più linee pubbliche di trasporto che dalla metro linea "B", con la fermata "Garbatella".

La zona, altresì, potrà beneficiare, essendo nelle immediate vicinanze dell'area dei preesistenti e storici Mercati Generali, avente accesso dalla limitrofa Via Ostiense, del nuovo polo di aggregazione che dovrebbe sorgere nell'area stessa

L'edificio, nel complesso, denota necessità di interventi di manutenzione straordinaria nei prospetti e nelle parti comuni.

La zona adiacente, Ostiense-Garbatella, risulta urbanisticamente simile al quadrante in oggetto, con edifici simili, sia come caratteristiche tipologiche che di consistenza.

L'abitazione, come descritto nel capitolo "Descrizione", è accessibile dal vano scala del piano ottavo della scala "A".

L'impianto di ascensore serve fino al piano settimo, per cui, per accedere nell'appartamento si dovranno salire due rampe di scale a piedi.

Tale particolare deriva dal fatto che, come ampiamente illustrato in precedenza, l'unità immobiliare, tipico "loft" abitativo, proviene dalla trasformazione delle preesistenti, originarie soffitte nell'uso residenziale attuale; mantenendo, ovviamente, le caratteristiche tipologiche delle soffitte, come altezze nette ridotte rispetto alla normale agibilità, scarsa illuminazione ed anche, come citato, l'obbligo di salire le scale a piedi, seppure solo per due rampe.

All'interno dell'appartamento uso abitativo, si trova l'ingresso da cui si diramano gli altri ambienti, sulla destra la camera da letto ed il bagno, sulla sinistra si trova la cucina, proseguendo si accede al soggiorno dove una parte di esso è stato adibito a camera con servizio igienico a vista, il ripostiglio ed infine il terrazzo a livello che ne completa la consistenza.

Pavimentazione in marmettoni, in parte con soprastante manto in listelli di legno, infissi in alluminio anodizzato e servizi con pavimento e rivestimento in ceramica.

Nell'unità immobiliare sono presenti radiatori in ghisa, ma l'impianto termico è stato rilevato non funzionante.

Si è rilevato che nel terrazzo a livello, di pertinenza esclusiva, dell'unità immobiliare è stata posta in opera una scaletta in ferro con pedate in legno per l'accesso al piano superiore (copertura) e, da informazioni assunte, vi è un uso improprio della porzione del piano superiore occupata senza titolo legittimo; pertanto, tale scaletta dovrà essere eliminata, per far sì che non vi sia uso improprio ed illegittimo, così come riscontrato, del piano superiore avente esclusivo uso e finalità condominiali.

Il cespite, nella fase di sopralluogo, è stato riscontrato in "mediocre" condizioni d'uso e manutenzione, per cui necessita di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il locale box rilevato è ubicato subito dopo l'ingresso carrabile ed ha un comodo parcheggio per due auto di media cilindrata, per cui risulta molto appetibile per simili caratteristiche e per le peculiarità della zona. Altresì, si è rilevato che il locale box, così come per le altre unità, non è direttamente collegato con il vano scala "A", per cui, parcheggiato l'auto, si dovrà percorrere a piedi un tratto della Via Benzoni.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati della Provincia di Roma, in ditta ****

" con i seguenti identificativi e dati censuari, come appresso:

Foglio 820, particella 80, subalterno 34, Via Girolamo Benzoni, 101, piano 7, Interno 22, Scala A, zona censuaria 3, categ. A/3 - Abitazione di tipo economico, cl. 1, consistenza vani 5, superf. catastale 101 mq Rendita Catastale €710,13 (appartamento).

Foglio 820, particella 80, subalterno 128, Via Girolamo Benzoni, 95, piano 31, Interno B, zona censuaria 3, cat. C/6 - (autorimessa, box, posti auto), cl.1, consistenza vani 25 mq, superf. catastale 30 mq, Rendita Catastale €204,00 (locale box).

Le unità immobiliari vengono posti in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo alla sig.ra***, così come dall'atto di acquisto di cui infra.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS - European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: "... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...". All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di gennaio/febbraio 2023 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, scarsamente vivace, stante anche la perdurante nota crisi post pandemica, le incertezze derivanti dalle problematiche politiche internazionali attuali nonché dal continuo rialzo dei tassi di interesse che non favoriscono certamente il mercato, con limitate transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, nella zona adiacente, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili, tenendo presente, altresì, una recente vendita in zona adiacente.



Fascia/Zona: Semicentrale/GARBATELLA (Largo delle Sette Chiese)

Codice zona: C10 Microzona catastale: 52

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2650	3700	L	9,5	13,8	L
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	2300	3300	L	8,5	12,5	L
Box	Normale	1700	2400	L	7,5	10,5	L
Posti auto coperti	Normale	1300	1800	L	6,3	8,8	L
Posti auto scoperti	Normale	750	1050	L	3,5	5	L

Come primo riferimento si è ritenuto di considerare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per cespiti relativi alla zona di competenza.

Dall'analisi delle unità immobiliari in vendita di consistenza simile, in zona, estrapolati dai siti immobiliari, si è constatato, come il valore minimo, per abitazioni di tipo economico, come nel presente caso specifico, estrapolato dalla tabella O.M.I. sopra riportata, sia stato di palese ed oggettivo riferimento.

Si sono reperiti, quindi, dati di comparazione oggettiva, per i prezzi ricorrenti in zona, ma considerato la caratteristica e tipologia del cespite in esame, non si è potuto avere oggettivi riscontri parametrici valutativi specifici, per cui si è ritenuto di considerare, inizialmente, il valore per immobili, aventi superfici analoghe, apportando, altresì le opportune riduzioni per le caratteristiche tipiche del "loft", come nel caso in esame. Verificato che in zona il prezzo richiesto oscilla tra € 2.800,00-3.400,00/mq commerciale e, operando, successivamente detrazioni derivanti dalla specifico stato dell'unità, leggasi altezze ridotte, rampe di scale da fare etc.

Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto sia dalla consultazione dei valori O.M.I. che dal prezzo di vendita per unità di consistenza simile, in zone adiacenti, si ritiene equo detrarre dal prezzo medio di zona, una percentuale pari al 40% per le caratteristiche riscontrate nell'unità immobiliare, originata, è bene ricordare, dalla trasformazione di preesistenti soffitte in ambienti uso abitabile per cui dal prezzo medio di € 3.100,00/mq/commerciale, cui si otterrà un valore unitario pari ad € 3.100,00 - 40% ca. = € 1.860,00/mq/commerciale.

Anche detto valore, come quelli individuati, negli annunci di vendita, è prossimo ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, confermando, quindi, l'attendibilità del valore individuato per l'immobile in argomento. Il fatto, poi, che i valori siano compresi e/o coincidenti con quanto



espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare deve ascriversi al fatto che la tipologia prevalente nella zona è quella dell'appartamento di taglio simile, pertanto le unità immobiliari in edifici multipiano multipiano hanno valutazioni che si attestano a quanto rilevato.

Pertanto all'abitazione in oggetto può attribuirsi un valore pari ad € 1.860,00 x mq 123,66 = € 230.007,60 valore che si arrotonda ad € 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00).

Per il locale box, per cui non sono state riscontrate particolari negatività, anzi la carenza dei parcheggi in zona aumenta il valore specifico di tali spazi chiusi uso parcheggio, si ritiene di valutare il cespite € 1.500/mq, per cui si otterrà un valore € 1.500 x mq 26,14 = € 39.210,00 che si arrotonda ad € 39.000,00 (diconsi euro trentanovemila/00).

Detti valori sono relativi a condizioni di ordinarietà; è pertanto necessario operare le opportune aggiunte e/o detrazioni per il caso specifico. Dette correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo non si è potuto riscontrare visivamente, adeguatamente, nell'appartamento vizi per cui si è ritenuto di considerare una riduzione derivante da ciò pari all'8% del valore unitario dell'unità immobiliare uso abitativo, ovvero $230.000,00 \times 8\% = € 18.400,00$

Non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni sia all'edificio, oggetto peraltro in corso di ristrutturazione delle parti comuni, nella sua interezza, che all'unità stessa, se non condizioni di trascuratezza nella manutenzione ordinaria del cespite, meglio descritto nel paragrafo "Stato conservativo".

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" l'unità immobiliare non è stata riscontrata conforme ai titoli edilizi sopra citati, per cui si dovrà operare una detrazione pari ad € 15.000,00 ca. al fine di sanare le incongruenze descritte nel paragrafo stesso della "Regolarità Edilizia".

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento, si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato, per una percentuale pari al 10% del valore stimato, ovvero € 230.000,00 x 10% = € 23.000,00.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, risulta in possesso dell'Esecutato, per cui non si dovrà considerare alcuna detrazione in merito.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto dell'Esecutato, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con posta elettronica del 07 marzo 2023, previa precedente formale richiesta per posta elettronica del 06 marzo 2023, è stata trasmessa dall'amministratore pro-tempore,***, il rendiconto dello stato di insolvenza della Esecutata, nonché le quote millesimali di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto.

Alla data dell'08 marzo 2023 l'Esecutata risultava non in regola con i pagamenti per la gestione fino alla data odierna 10.03.2023, come da estratto conto inviato dall'amministratore pro-tempore stesso, **quantificabili in € 13.489,58.**

L'estratto conto si allega con la lettera "E"

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto della presente perizia, composta da ingresso, 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo a livello, allo stato dei luoghi, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 820, particella 80, subalterno 34, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato (€ 230.000,00 + € 39.000,00)	€	269.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	18.400,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	15.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€	23.000,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	13.489,58

Valore di mercato € **199.110,42**

che si arrotonda ad € 199.000,00 (diconsi Euro centonvantanovemila/00)



LIMITI DELL'INCARICO



Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato sia l'unità immobiliare che l'intero edificio, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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

Roma, 10 marzo 2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Fausto Volponi



ELENCO DEGLI ALLEGATI



- A. Copia Atto a rogito del notaio Valeria Morghen di Roma del 31.05.19991 rep. 109605, racc. 6897;
- B. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie delle unità immobiliari;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 sul conto della sig.ra***
- D. Copia titoli edilizi, domanda di condono ed estratto agibilità estratto archivio comunali;
- E. Attestato di prestazione energetica.



ASTE GIUDIZIARIE® RIEPILOGO BASE D'ASTA

DESCRIZIONE BENI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Appartamento uso abitativo ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, piano settimo, interno 22, articolato su unico livello e composto da ingresso, due camere, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e un terrazzo a livello.

Bene n. 2 – Box auto ubicato a Roma (RM), Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, interno B, articolato su unico livello.

CONFINI

Gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, confinano, partendo da nord e proseguendo in senso orario, rispettivamente:

- l'appartamento, distinto con l'interno "22", con Via Girolamo Benzoni, vano scala, cortile condominiale, locali sottotetto, salvo altri e migliori confini;
- il box auto, distinto con la lettera "B", con altre unità immobiliari per due lati, via Girolamo Benzoni, area di manovra, salvo altri e migliori confini.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento, si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato, per una percentuale pari al 5% del valore stimato, ovvero € 272.500,00 x 5% = € 13.625,00.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	101,48 mq	119,84 mq	1,00	119,84 mq	2,70 h	7
Terrazzo	9,56 mq	====	0,40	3,82 mq		7
Box	26,14 mq	====	0,50	13,07 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				Ca. 136,73 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 136,73 mq		



DATI CATASTALI



Appartamento

Foglio 820, particella 80, subalterno 34, Via Girolamo Benzoni, 101, Scala A, piano 7, Interno 22, zona censuaria 3 categ. A/3 - Appartamento di tipo economico, cl. 1, consistenza vani 5, Superf. Catastale mq 101 Rendita Catastale €710,13.

Box

Foglio 820, particella 80, subalterno 128, Via Girolamo Benzoni, 95, piano S1, Interno B, zona censuaria 3 categ. C/6 - (locali garage, box auto etc.) cl. 7, consistenza 25 mq, Superf. Catastale 30 mq, Rendita Catastale €204,00.



VALORE BENE



Valore di mercato € 199.000,00

(diconsi euro centonavanovemilla/00)

