TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2015 del R.G.E.I.

promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

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

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – 30/A – Piano: T 4

Bene n. 2 - appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1 4

Bene n. 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: s1 5

Lotto N. 1 5

Titolarità 5

Confini 5

Consistenza 5

Dati Catastali 6

Caratteristiche costruttive prevalenti 6

Stato di occupazione 7

Provenienza 7

Formalità pregiudizievoli 8

Lotto N. 2 9

Titolarità 9

Confini 10

Consistenza 10

Dati Catastali 10

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Stato di occupazione 11

Provenienza 12

Formalità pregiudizievoli 12

Lotto N. 3 13

Titolarità 14

Confini 14

Consistenza 14

Dati Catastali 14

Caratteristiche costruttive prevalenti 15

Stato di occupazione 16

Provenienza 16

Formalità pregiudizievoli 16

Normativa urbanistica 18

Regolarità edilizia 18

Stima / Formazione lotto N. 1 20

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

Lotto N. 1 20
Stima / Formazione lotto N. 2 22
Lotto N. 2 22
Stima / Formazione lotto N. 3 23
Lotto N. 3 23
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 453/2015 del R.G.E.I. 27
Lotto N. 1 27
Lotto N. 2 27
Lotto N. 3 27

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

INCARICO

In data 09/03/2016, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Romolo Ciufolini presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- **Bene n. 1** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T
- **Bene n. 2** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1
- **Bene n. 3** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

DESCRIZIONE

BENE N. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTIA BATTISTINI CIVICO 30 – 30/A – PIANO: T

L'appartamento è composto da ingresso, servizio igienico, numero due camere, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura e area esterna di pertinenza.

Il manufatto si trova nel territorio del Comune di Roma, Quartiere XXVII "Primavalle" sito nell'area ovest - nord ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra Via di Boccea a sud e Via Trionfale a nord, ed è ricompreso all'interno del territorio dei Municipi 13 e 14 (già Municipio XVIII e XIX); confina a nord con il Suburbio XI "Della Vittoria", ad est con il Quartiere XIV "Trionfale" ed al Quartiere XIII "Aurelio", a sud con il Suburbio IX "Aurelio" e ad ovest con il Suburbio X "Trionfale".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della metropolitana Linea A "Battistini" e dalla stazione ferroviaria FL3 "Monte Mario".

BENE N. 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTIA BATTISTINI CIVICO 30 – PIANO: S1

L'appartamento è composto da cucina, servizio igienico, soggiorno/camera, ripostiglio e area esterna di pertinenza.

Il manufatto si trova nel territorio del Comune di Roma, Quartiere XXVII "Primavalle" sito nell'area ovest - nord ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra Via di Boccea a sud e Via Trionfale a nord, ed è ricompreso all'interno del territorio dei Municipi 13 e 14 (già Municipio XVIII e XIX); confina a nord con il Suburbio XI "Della Vittoria", ad est con il Quartiere XIV "Trionfale" ed al Quartiere XIII "Aurelio", a sud con il Suburbio IX "Aurelio" e ad ovest con il Suburbio X "Trionfale".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della metropolitana Linea A "Battistini" e dalla stazione ferroviaria FL3 "Monte Mario".

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

BENE N. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MATTIA BATTISTINI CIVICO 24 – PIANO: S1

L'appartamento è composto da soggiorno, numero due servizi igienici, numero due camere, numero due angoli cottura e area esterna di pertinenza.

Il manufatto si trova nel territorio del Comune di Roma, Quartiere XXVII "Primavalle" sito nell'area ovest - nord ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra Via di Boccea a sud e Via Trionfale a nord, ed è ricompreso all'interno del territorio dei Municipi 13 e 14 (già Municipio XVIII e XIX); confina a nord con il Suburbio XI "Della Vittoria", ad est con il Quartiere XIV "Trionfale" ed al Quartiere XIII "Aurelio", a sud con il Suburbio IX "Aurelio" e ad ovest con il Suburbio X "Trionfale".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della metropolitana Linea A "Battistini" e dalla stazione ferroviaria FL3 "Monte Mario".

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare i seguenti lotti.

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di proprietà di:

[redacted] (Proprietà per 1/1)

[redacted]

CONFINI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

I confini sono: particella 1374, particella 889 e particella 1152, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile in base al rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 69 mq.

La superficie commerciale di 69 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 56 mq

- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 13 mq

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

Indirizzo - Via Mattia Battistini n. 30 n. 30/A – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	358	1153	502	5	A/2	3	4,5 vani	Totale: 78 mq Totale escluse aree scoperte: 74 mq	€ 976,10	T	

Catastalmente intestato a:

[redacted] (Proprietà)

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 10/04/2007 (allegata).

Lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del censimento catastale, anche con riferimento a quanto descritto al capitolo "Regolarità edilizia", sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

L'edificio di riferimento, la cui prima erezione risulta dichiarata risalire agli inizi degli anni '50, ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato, consta di un livello in elevazione oltre ad un livello seminterrato, è dotato di coperture a falde inclinate con manto a tegole di laterizio. L'ingresso è possibile dal civico numero 30/A di Via Mattia Battistini ed avviene attraversando un piccolo viale comune.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, all'attualità riscontrabili e secondo le informazioni assumibili in sede di accesso, sono così di seguito in sintesi riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo semplice con serratura e grata di sicurezza;

- pavimentazione – piastrelle ceramiche con zoccolino battiscopa dello stesso materiale ove presente;

- rivestimento ingresso, soggiorno/angolo cottura - pannellature di legno verniciato ovvero intonaco tinteggiato;

- rivestimento camere – intonaco tinteggiato;

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

- soffitto – intonaco tinteggiato;

- dotazione soggiorno: caminetto;

- serramenti interni – legno ovvero legno;

- serramenti esterni – metallo verniciato ovvero legno a vetri, grate di sicurezza ove presenti, scuri in metallo verniciato ove presenti;

- pavimentazione servizio igienico – piastrelle ceramiche;

- rivestimento servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;

- soffitto servizio igienico –intonaco tinteggiato;

- dotazioni servizio igienico – lavabo, vaso, bidet e doccia;

- pavimentazione area esterna – piastrelle ceramiche ovvero calcestruzzo.

La dotazione impiantistica/tecnologica, all'attualità riscontrabile e secondo le informazioni assumibili in sede di accesso, è in sintesi così riassumibile:

- impianto di riscaldamento – autonomo;

- impianto di condizionamento – autonomo;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;

- impianto idrico – allacciato alla rete idrica.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "da ristrutturare".

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta essere nella disponibilità dell'esecutato e non risulta essere concesso in locazione.

PROVENIENZA

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Roma 1 il 11/03/1989
  Reg. gen. 24195 - Reg. part. 13699
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di
  - [redacted] (coniugato in regime di separazione dei beni)
  Contro
  - [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

- **Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 13/09/2007
  Reg. gen. 164777 - Reg. part. 41291
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 700.000,00
  A favore di
  - BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA (NOVARA)
  Contro
  - [redacted]

  Si precisa che in detta nota Reg. gen. 164777 Reg. Part. 41291 nella "Sezione B – Immobili" in riferimento all'immobile n. 2 di cui al Foglio 358, Particella 1153, Subalterno 502, A2-abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani, all'indirizzo Via Mattia Battistini si fa riferimento al civico 24 anziché al civico 30-30/A.
  Inoltre, nella stessa summenzionata nota di iscrizione, nella sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" compare la seguente:
  ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2012
  Reg. part. 13638 – Reg. gen. 103472
  Tipo atto: RESTRIZIONE DI BENI

- **Atto giudiziario - ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 03/08/2012
  Reg. gen. 84222 - Reg. part. 11680
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 19.000,00
  A favore di
  - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. R.L. (ROMA)
  Contro
  - [redacted]

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

- **Atto giudiziario – ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/09/2013
  Reg. gen. 90353 - Reg. part. 12649
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 2.600,00
  A favore di
  - [redacted]
  Contro
  - [redacted]

- **Atto giudiziario – ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 25/09/2013
  Reg. gen. 91256 - Reg. part. 12846
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 130.000,00
  A favore di
  - [redacted]
  Contro
  - [redacted]

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 27/03/2015 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015
  Reg. gen. 46445 - Reg. part. 34352
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di
  - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. R.L. (ROMA)
  Contro
  - [redacted]

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 2** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di proprietà di:

[redacted] (Proprietà per 1/1)

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

CONFINI

- **Bene n. 2** – Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

I confini sono: la particella 1374, la particella 889, la particella 1325, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile in base al rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 38 mq.

La superficie commerciale di 38 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 36,5 mq

- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 1,5 mq

DATI CATASTALI

- **Bene n. 2** – Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

Indirizzo - Via Mattia Battistini n. 30 – piano: S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	358	1153	503	5	A/2	3	4 vani	Totale: 63 mq Totale escluse aree scoperte: 60 mq	€ 867,65	S1	

Catastalmente intestato a:

[redacted] (Proprietà)

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 10/04/2007 (allegata).

Lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del censimento catastale, anche con riferimento a quanto descritto al capitolo "Regolarità edilizia", sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene n. 2** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

L'edificio di riferimento, la cui prima erezione risulta dichiarata risalire agli inizi degli anni '50, ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato, consta di un livello in elevazione oltre ad un livello seminterrato, è dotato di coperture a falde inclinate con manto a tegole di laterizio. L'ingresso è possibile dal civico numero 30/A di Via Mattia Battistini ed avviene attraversando un piccolo viale comune.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, all'attualità riscontrabili e secondo le informazioni assumibili in sede di accesso, sono così di seguito in sintesi riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di metallo a vetri con grata di sicurezza;

- pavimentazione – piastrelle ceramiche con zoccolino battiscopa dello stesso materiale ove presente;

- rivestimento – intonaco tinteggiato;

- soffitto – intonaco tinteggiato;

- serramenti esterni – metallo verniciato e vetri, grate di sicurezza;

- pavimentazione servizio igienico – piastrelle ceramiche;

- rivestimento servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;

- soffitto servizio igienico –intonaco tinteggiato;

- dotazioni servizio igienico – lavabo, vaso, bidet e doccia;

-La dotazione impiantistica/tecnologica, all'attualità riscontrabile e secondo le informazioni assumibili in sede di accesso, è in sintesi così riassumibile:

- impianto di riscaldamento – autonomo;

- impianto di condizionamento – autonomo;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;

- impianto idrico – allacciato a rete idrica;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "da ristrutturare".

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non risulta essere nella disponibilità dell'esecutato ed in sede di accesso medesimo è stata consegnata copia di "*Contratto di locazione ad uso abitativo*" sottoscritto in data 1 aprile 2016 (allegato); esso contratto prevede la concessione dell'immobile in locazione a [redacted] per la durata di quattro anni, con decorrenza dal 1 aprile 2016 al 31 marzo 2020 e tacito rinnovo per

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

ulteriori quattro anni; la copia del contratto consegnata in sede di accesso reca il timbro dell'Agenzia delle Entrate Provinciale di Roma – Ufficio Territoriale di Roma 3.

PROVENIENZA

- **Bene n. 2** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Roma 1 il 11/03/1989
  Reg. gen. 24195 - Reg. part. 13699
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di
  - [redacted] (coniugato in regime di separazione dei beni)
  Contro
  - [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene n. 2** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

- **Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 13/09/2007
  Reg. gen. 164777 - Reg. part. 41291
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 700.000,00
  A favore di
  - BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA (NOVARA)
  Contro
  - [redacted]

  Si precisa che in detta nota Reg. gen. 164777 Reg. Part. 41291 nella "Sezione B – Immobili" in riferimento all'immobile n. 3 di cui al Foglio 358, Particella 1153, Subalterno 503, A2-abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, all'indirizzo Via Mattia Battistini si fa riferimento al civico 24 anziché al civico 30.
  Inoltre, nella stessa summenzionata nota di iscrizione, nella sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" compare la seguente:
  ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2012
  Reg. part. 13638 – Reg. gen. 103472
  Tipo atto: RESTRIZIONE DI BENI

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

- **Atto giudiziario – ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 03/08/2012
  Reg. gen. 84222 - Reg. part. 11680
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 19.000,00
  A favore di
  - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. R.L. (ROMA)
  Contro
  - [redacted]

- **Atto giudiziario – ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/09/2013
  Reg. gen. 90353 - Reg. part. 12649
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 2.600,00
  A favore di
  - [redacted]
  Contro
  - [redacted]

- **Atto giudiziario – ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 25/09/2013
  Reg. gen. 91256 - Reg. part. 12846
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 130.000,00
  A favore di
  - [redacted]
  Contro
  - [redacted]

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 27/03/2015 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015
  Reg. gen. 46445 - Reg. part. 34352
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di
  - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. R.L. (ROMA)
  Contro
  - [redacted]

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

- **Bene n. 3** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di proprietà di:

[redacted] (Proprietà per 1/1)

CONFINI

- **Bene n. 3** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

I confini sono: la particella 888, il viale comune di accesso, l'edificio con accesso dal civico 26 di Via Mattia Battistini, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile in base al rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 71 mq.

La superficie commerciale di 71 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 66 mq

- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 5 mq

DATI CATASTALI

- **Bene n. 3** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

Indirizzo - Via Mattia Battistini n. 24 – piano: S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	358	1374 1375	502 501	5	A/2	1	4,5 vani	Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte: 62 mq	€ 708,84	S1	

Catastalmente intestato a:

[redacted] (Proprietà)

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 10/04/2007 (allegata).

Lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del censimento catastale, anche con riferimento a quanto descritto al capitolo "Regolarità edilizia", sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene n. 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

L'edificio di riferimento, la cui erezione risulta dichiarata risalire agli inizi degli anni '50, ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato. L'ingresso è possibile dal civico numero 24 di Via Mattia Battistini ed avviene attraversando un viale comune e successivo cancello metallico di accesso all'area esterna di pertinenza dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, all'attualità riscontrabili e secondo le informazioni assumibili in sede di accesso, sono così di seguito in sintesi riassumibili:

- portoncini d'ingresso – di metallo a vetri con grate di sicurezza;

- pavimentazione – piastrelle ceramiche con zoccolino battiscopa dello stesso materiale ove presente;

- rivestimento – intonaco tinteggiato;

- rivestimento angoli cottura – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;

- soffitti – intonaco tinteggiato;

- serramenti interni – legno;

- serramenti esterni – metallo verniciato e vetri, con grate di sicurezza;

- pavimentazione servizi igienici – piastrelle ceramiche;

- rivestimento servizi igienici – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;

- soffitti servizi igienici – intonaco tinteggiato;

- dotazioni servizi igienici – lavabo, vaso, bidet e doccia;

- pavimentazione area esterna di pertinenza – piastrelle ceramiche.

La dotazione impiantistica/tecnologica, all'attualità riscontrabile e secondo le informazioni assumibili in sede di accesso, è in sintesi così riassumibile:

- impianto citofonico – semplice;

- impianto di riscaldamento – autonomo;

- impianto di condizionamento – autonomo;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;

- impianto idrico – allacciato rete idrica;

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "da ristrutturare".

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non risulta essere nella disponibilità dell'esecutato ed in sede di accesso medesimo è stata consegnata copia di *"Contratto Preliminare di Vendita di Immobile"* sottoscritto in data 10 dicembre 2009 (allegato); l'immobile in sede di accesso è risultato nella disponibilità del promissario acquirente di cui al suddetto contratto, "[redacted]", il quale ha consentito l'accesso medesimo ed ha inoltre dichiarato che l'immobile risulta occupato da terzi e non è stato concesso in locazione con regolare contratto registrato.

PROVENIENZA

- **Bene n.** 3 – Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
  Trascritto a Roma 1 il 26/02/1993
  Reg. gen. 15688 - Reg. part. 8398
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Si precisa quanto segue:

- il terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui al Bene n. 3 è pervenuto a [redacted] con l'identificativo catastale nel NCT al Foglio 358, Particella 454;
- con nota di variazione n. 5754.1 del 15/07/1998 in atti dal 24/10/2006 la Particella 454 del Foglio 358 viene frazionata anche nelle Particelle 1374 e 1375 ed il terreno viene portato in carico ad Ente Urbano Partita 1;
- alla data di costituzione del 29/07/1998 in atti dal 29/07/1998 n. G02717.1/1998 sui terreni al Foglio 358 Particelle 1374 e 1375 risulta già accatastato fabbricato di nuova costruzione con l'identificativo catastale nel NCEU al Foglio 358 Particelle 1374 e 1375 Sub. 3 Categoria C/2;
- in base a nota di variazione del 10/04/2007 n. 35497.1 le Particelle precedentemente descritte danno origine alle Particelle 1374 e 1375, Sub. 502 e 501 e la Categoria da C/2 diviene A/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene n.** 3 – Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

- **Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 13/09/2007
  Reg. gen. 164777 - Reg. part. 41291
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 700.000,00
  A favore di
  - BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA (NOVARA)

  Contro
  - [redacted]

  Si precisa che in detta nota Reg. gen. 164777 Reg. Part. 41291 nella sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" compare la seguente:
  ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2012
  Reg. part. 13638 – Reg. gen. 103472
  Tipo atto: RESTRIZIONE DI BENI

- **Atto giudiziario – ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 03/08/2012
  Reg. gen. 84222 - Reg. part. 11680
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: Euro 19.000,00
  A favore di
  - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. R.L. (ROMA)

  Contro
  - [redacted]

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 27/03/2015 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 12/05/2015
  Reg. gen. 46445 - Reg. part. 34352
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di
  - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. R.L. (ROMA)

  Contro
  - [redacted]

Inoltre sussiste quanto segue

- **Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica** (allegata)
  Iscritto a Roma 1 il 25/10/2012

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

Reg. gen. 105057 - Reg. part. 76491
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
- [redacted] (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1)
- [redacted] (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1)
Contro
- [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue:

- Sistemi e regole – Città da ristrutturare – Programma integrato n.5 a tessuto prevalentemente residenziale.
- Usi civici – l'immobile non risulta compreso nel perimetro della planimetria elaborata il 4 febbraio 2002, relativa alle terre di uso civico dell'intero territorio comunale.
- Previgente (PRG 1965): Zona F1 (ristrutturazione urbanistica)

La visura al Piano Territoriale Paesistico del Lazio ha individuato l'immobile, come segue:

- Tavola A - Paesaggio degli insediamenti urbani
  Proposta Comunale di Ridefinizione dei PTP vigenti
- Tavola B – Aree urbanizzate del PTPR.

L'immobile ricade all'interno del PTP: 15/10 Valle dei Casali approvato con L.R. 24/98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- **Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T**

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici – Unità organizzativa Condono Speciale Edilizio, hanno consentito di rintracciare la richiesta di condono a protocollo n.121313/1987 e pertinente concessione in sanatoria n.239016 del 31 luglio 2000 (allegata); successivamente risulta essere stata presentata la richiesta di condono a protocollo n.516192/2004.

L'analisi della documentazione pertinente ai sopramenzionati documenti, sulla scorta dei rilievi eseguibili presso l'immobile, tenuto conto delle informazioni acquisibili presso gli uffici tecnici competenti, consente di reputare che l'immobile in esame debba essere considerato nella sua configurazione così come da concessione in sanatoria n.239016/2000; occorre dunque contemplare la regolarizzazione mediante ripristino dello stato precedente, con pertinente titolo abilitativo, come rappresentato nella documentazione grafica relativa alla concessione in sanatoria n.239016/2000; i costi complessivi di "regolarizzazione" (per opere di ripristino, amministrativi, tecnici), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati, in via preliminare e di massima, pari a circa € 20.000,00.

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

E' stato elaborato, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, un "Attestato di Prestazione Energetica" afferente all'immobile oggetto del pignoramento; esso Attestato pone l'immobile in classe energetica G.

- **Bene n. 2 – Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1**

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici – Unità organizzativa Condono Speciale Edilizio, hanno consentito di rintracciare la richiesta di condono a protocollo n.121313/1987 e pertinente concessione in sanatoria n.239016 del 31 luglio 2000 (allegata); successivamente risultano essere state presentate le richieste di condono a protocollo n.34957/1995, per ampliamento, e n.515189/2004 per cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione.

L'analisi della documentazione pertinente ai sopramenzionati documenti, sulla scorta dei rilievi eseguibili presso l'immobile, tenuto conto delle informazioni acquisibili presso gli uffici tecnici competenti, consente di reputare che l'immobile in esame debba essere considerato nella sua configurazione attuale; occorre dunque contemplare la regolarizzazione mediante perfezionamento e definizione delle richieste di condono presentate; i costi complessivi di "regolarizzazione" (per opere di ripristino, amministrativi, tecnici), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati, in via preliminare e di massima, pari a circa € 20.000,00.

Si precisa come, in considerazione delle caratteristiche delle richieste di condono presentate e dello stato attuale delle stesse, sussista un'alea di incertezza in ordine alla possibilità di perfezionamento delle suddette richieste di condono.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

E' stato elaborato, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, un "Attestato di Prestazione Energetica" afferente all'immobile oggetto del pignoramento; esso Attestato pone l'immobile in classe energetica G.

- **Bene n. 3 – Immobile ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1**

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici – Unità organizzativa Condono Speciale Edilizio, hanno consentito di rintracciare le richieste di condono a protocollo n.34951/1995, per realizzazione di cantina, e n.515172/2004, per cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione.

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

L'analisi della documentazione pertinente ai sopramenzionati documenti, sulla scorta dei rilievi eseguibili presso l'immobile, tenuto conto delle informazioni acquisibili presso gli uffici tecnici competenti, consente di reputare che l'immobile in esame debba essere considerato nella sua configurazione attuale; occorre dunque contemplare la regolarizzazione mediante perfezionamento e definizione delle richieste di condono presentate; i costi complessivi di "regolarizzazione" (per opere di ripristino, amministrativi, tecnici), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati, in via preliminare e di massima, pari a circa € 15.000,00.

Si precisa come, in considerazione delle caratteristiche delle richieste di condono presentate e dello stato attuale delle stesse, sussista un'alea di incertezza in ordine alla possibilità di perfezionamento delle suddette richieste di condono.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

E' stato elaborato, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, un "Attestato di Prestazione Energetica" afferente all'immobile oggetto del pignoramento; esso Attestato pone l'immobile in classe energetica F.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO N. 1

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO N. 1

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - 30/A – piano: T

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione media, II semestre 2016, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.2500,00 al mq;

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2015, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.250,00 al mq;

- listino della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per le principali città italiane; si tratta di un'associazione che pubblica rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2015, abitazioni in condizioni "da ristrutturare" € 1.400,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,80 alle quotazioni OMI e BIR e pari a 0,95 alle quotazioni FIAIP (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 1.500,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 1.500,00 €/mq x 69,00 mq = € 103.500,00.

Occorre detrarre gli importi afferenti alla "regolarizzazione" urbanistico-edilizia ed addivenire ad € 83.500,00, assumibile come valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,85.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.100,00 al mq, può essere assunto pari ad € 75.900,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota %	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 -30/A, piano T.	69,00 mq	1.1000,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00	€ 75.900,00
				Totale lotto:	€ 75.900,00

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

- **Bene n. 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO N. 2

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene n. 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – piano: S1

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione media, II semestre 2016, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.2500,00 al mq;

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2015, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.250,00 al mq;

- listino della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per le principali città italiane; si tratta di un'associazione che pubblica rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2015, abitazioni in condizioni "da ristrutturare" € 1.400,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,76 alle quotazioni OMI e BIR e pari a 0,90 alle quotazioni FIAIP (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 1.450,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 1.450,00 €/mq x 38,00 mq = € 55.100,00.

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

Occorre detrarre gli importi afferenti alla "regolarizzazione" urbanistico-edilizia ed addivenire ad € 35.100,00, assumibile come valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,85.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 800,00 al mq, può essere assunto pari ad € 30.400,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota %	Valore lotto
Bene N° 2 – Appartamento in Roma (RM) – Via Mattia Battistini civico 30, piano S1.	38,00 mq	800,00 €/mq	€ 30.400,00	100,00	€ 30.400,00
				Totale lotto:	€ 30.400,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTO N. 3

- **Bene n. 3**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO N. 3

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene n. 3**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 – piano: S1

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f14cd954683ef68

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione media, II semestre 2016, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.2500,00 al mq;

- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2015, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.250,00 al mq;

- listino della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per le principali città italiane; si tratta di un'associazione che pubblica rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2015, abitazioni in condizioni "da ristrutturare" € 1.400,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,76 alle quotazioni OMI e BIR e pari a 0,90 alle quotazioni FIAIP (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 1.400,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 1.450,00 €/mq x 71,00 mq = € 102.950,00.

Occorre detrarre gli importi afferenti alla "regolarizzazione" urbanistico-edilizia ed addivenire ad € 87.950,00, assumibile come valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,85.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.100,00 al mq, può essere assunto pari ad € 78.100,00.

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota %	Valore lotto
Bene N° 3 – Appartamento in Roma (RM) – Via Mattia Battistini civico 24, piano S1.	71,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 78.100,00	100,00	€ 78.100,00
				Totale lotto:	€ 78.100,00

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

Roma, 14 novembre 2016

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene numero 1
4. Visura storica catastale bene numero 2
5. Visura storica catastale bene numero 3
6. Planimetria catastale bene numero 1
7. Planimetria catastale bene numero 2
8. Planimetria catastale bene numero 3
9. Planimetria bene numero 1 secondo rilievi di sopralluogo
10. Planimetria bene numero 2 secondo rilievi di sopralluogo
11. Planimetria bene numero 3 secondo rilievi di sopralluogo
12. "*Contratto di locazione ad uso abitativo*" relativo al bene numero 2
13. Formalità Reg. part. 76491/2012
14. "*Contratto Preliminare di vendita di Immobile*" relativo al bene numero 3
15. Concessione in sanatoria n.239016/2000 – stralcio documentazione

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f14cd954683ef68

16. Attestato di Prestazione Energetica bene numero 1

17. Attestato di Prestazione Energetica bene numero 2

18. Attestato di Prestazione Energetica bene numero 3

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f14cd954683ef68

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2015 DEL R.G.E.I.

LOTTO N. 1

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 – 30/A - piano: T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 358, Part. 1153, Sub. 502, Zc.5, Categoria A/2	**Superficie Commerciale**	69 mq
Descrizione:	L'appartamento è composto da ingresso, servizio igienico, numero due camere, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura e area esterna di pertinenza. I confini sono: particella 1374, particella 889 e particella 1152, salvo altri.		

LOTTO N. 2

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 30 - piano: S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 358, Part. 1153, Sub. 503, Zc.5, Categoria A/2	**Superficie Commerciale**	38 mq
Descrizione:	L'appartamento è composto da cucina, servizio igienico, soggiorno/camera, ripostiglio e area esterna di pertinenza. I confini sono: la particella 1374, la particella 889, la particella 1325, salvo altri.		

LOTTO N. 3

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mattia Battistini civico 24 - piano: S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 358, Part. 1374 - 1375, Sub. 502 - 501, Zc.5, Categoria A/2	**Superficie Commerciale**	71 mq
Descrizione:	L'appartamento è composto da soggiorno, numero due servizi igienici, numero due camere, numero due angoli cottura e area esterna di pertinenza. I confini sono: la particella 888, il viale comune di accesso, l'edificio con accesso dal civico 26 di Via Mattia Battistini, salvo altri.		

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

Firmato Da: CASCONE FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496627633ac395de40f4cd954683ef68