

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 843/2022
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. : Dott. ANNA MARIA TERESA GREGORI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. BOVELACCI CAMILLA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 843/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
PRECISAZIONE BENE N.2	6
Richieste e documenti	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Servitù, censo, livello e usi civici.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Servitù, censo, livello e usi civici.....	16
Formalità pregiudizievoli	16

Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
LOTTO 1.....	19
LOTTO 2.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 843/2022 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 19/01/2023, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 28, piano S1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 2E, piano T

Il bene si inserisce all'interno del quadrante centro-nord della città, entro il GRA, nel Municipio II, nel quartiere Pinciano, inquadrato dalle infrastrutture via Ulisse Aldrovandi, viale Gioacchino Rossini, Via Giovanni Paisiello e via Vincenzo Bellini. Nell'area sono presenti emergenze architettoniche e punti d'interesse quali Villa Taverna (Ambasciata USA), l'ambasciata della Grecia e del Libano, oltre che il Museo civico di Zoologia/Bioparco, la Galleria Nazionale di Arte Moderna, la Palazzina Girasole ecc. L'area presenta servizi, aree verdi, scuole, università, negozi e luoghi di interesse turistico, è servita dalla mobilità pubblica in particolare dalle linee di superficie bus e tram (linee 2, 3L, 19 e 982) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 20 m. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio a circa 2,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini a circa 6,2 km.

L'abitazione si trova a piano S1 ed è costituita da un ambiente principale ed un servizio.

Il box auto sito in via Gioacchino Rossini n. 2E, piano T, di mq 29, è distinto con foglio 549 particella 293 sub. 4.



PRECISAZIONE BENE N.2

- Il bene è accessibile dal civico 22 di viale Gioacchino Rossini, pertanto l'indicazione presente sulle visure catastali (civico 2E) è errata.
- Si precisa inoltre quanto specificato nell'Atto di acquisto (allegato 7) di cui si riporta uno stralcio di seguito:

1) Il signor _____ vende al signor _____ che dichiara di acquistare la seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Roma, Viale Gioacchino Rossini, 26 e precisamente:

- appartamento posto al piano quarto, distinto con il numero interno 8 (otto), composto di cinque vani ed accessori, confinante con viale Rossini, vano scale, appartamento interno 9 e distacchi;

- vano cantina posta al piano terreno, confinante con proprietà condominiale, proprietà _____, proprietà _____ e corridoio di accesso,

- box auto posto al piano terreno, avente accesso da Viale Rossini, n. 22

confinante con proprietà _____, proprietà _____ e corridoio di accesso,

riportato in Catasto Urbano del Comune di Roma alla partita 2301489, foglio 549, particella 294 sub 504, zona censuaria

2, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale proposta lire 4.312.500 (appartamento e cantina) e alla

partita 2243372, foglio 549, particella 293 sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, mq. 18, rendita

catastale lire 727.200 (box).

La parte venditrice dichiara che i dati catastali relativi al locale box compravenduto risultano errati negli atti di provenienza, ma che ha sempre utilizzato indisturbato il locale identificato nel presente atto e che tale utilizzo era altresì continuato da parte di tutti i danti causa.

RICHIESTE E DOCUMENTI

- In data 28/03/2023 è stato richiesto presso il portale Sipre il Fascicolo di Condono 86/138132/0 – prot. n. 57264.
 - In data 03/04/2023 sono stati inviati i seguenti documenti
 - Certificato catastale
 - Documentazione fotografica
 - Elaborato grafico
 - Domanda di condono
 - Concessione edilizia
 - Relazione descrittiva
 - Atto notorio epoca abuso
 - Copie versamenti
 - Descrizione abuso e stato lavori
- In data 28/03/2023 è stato richiesto presso il portale Sipre il Fascicolo di Condono 0/511568/0 – prot. n. 57271.
 - In data 05/04/2023 sono stati inviati i seguenti documenti
 - Planimetria catastale
 - Preesistenza
 - Dichiarazione TARSU
 - Domanda di condono
 - Descrizione abuso e stato lavori
 - Concessione edilizia
 - Scheda urbanistica e vincoli
 - Dichiarazione ICI
 - Documentazione fotografica
 - Atto notorio epoca abuso
 - Tabella riepilogo calcoli
 - Dichiarazione sostitutiva fine lavori
 - Relazione descrittiva
 - Versamenti

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 28, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

Il bene confina con corridoio condominiale, accesso pedonale e viale Gioacchino Rossini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1986 al 28/06/2013	Catasto Fabbricati	Fg. 549, Part. 294, Sub. 16 Categoria A4 Piano S1
Dal 28/06/2013 al 06/11/2013	Catasto Fabbricati	Fg. 549, Part. 294, Sub. 16 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1,5 vani Piano S1
Dal 06/11/2013 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 549, Part. 294, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 vani Piano S1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2023	Catasto Fabbricati	Fg. 549, Part. 294, Sub. 16, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.4 Superficie catastale 35 mq Piano S1
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	549	294	16	2	A2	4		35 mq		S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle aree di accesso e corridoio condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è parte di un edificio con struttura in c.a. e solai in latero cemento; esternamente le facciate sono rifinite in cortina ed è presente una porzione basamentale in travertino. La copertura è definita da un tetto piano. Per accedere al bene si supera un cancello carrabile e pedonale, si percorre una porzione in parte asfaltata e parte pavimentata; segue un portoncino e scale che conducono al piano S1. L'abitazione è dotata di portoncino, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in pvc con sistema di oscuramento interno ed inferriate metalliche esterne. I pavimenti sono in ceramica chiara nello spazio principale e di colore bianco nel servizio. Le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco. Gli impianti risultavano funzionanti durante il sopralluogo; è presente caldaia, il riscaldamento è autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi in virtù di comodato d'uso gratuito non formalizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1986	nato a il proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		07/05/1986			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici che interessano la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

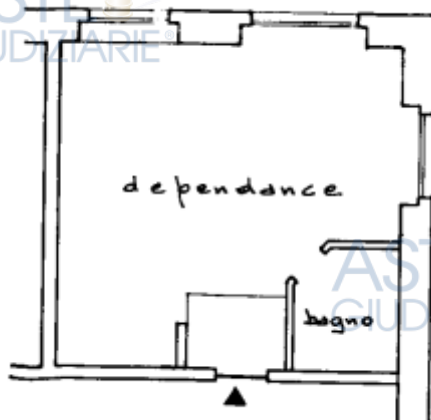
1. ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - ii. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - ii. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359 Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - ii. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - iii. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 77875 Registro Generale 109963 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28404 del 18/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme, regolamentato dalle NTA agli Art. 24 - 25 - 32.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Dal fascicolo di condono riferito all'appartamento piano 4 int. 9 comprendente anche il locale cantina, è possibile riscontrare l'avvenuto cambiamento di destinazione d'uso senza variazione di sagoma e volumi. Nella tavola riferita alla Richiesta di concessione in sanatoria del 09/05/1986 (allegato 10) è presente sia la rappresentazione dell'appartamento - non oggetto di perizia - e del locale cantina trasformato in dependance:



La planimetria finale è conforme a quanto riscontrato catastalmente e durante il sopralluogo.

Nelle relazioni descrittive dell'abuso è dichiarato che:

- La domanda per la concessione in sanatoria ha protocollo n. 138132/86 del 26/06/1986;
- L'abuso, che riguarda aver realizzato impianti ed opere interne senza autorizzazione è stato realizzato nel 1970 e al 01/10/1983 i lavori erano ultimati;
- Non è stata variata la sagoma dell'edificio;
- Non è modificato il perimetro dell'unità immobiliare;
- Non modificano la destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- Non compromettono la statica dell'immobile;

ma che consistono nell'aver:

- Demolito e costruito tramezzi;
- Smantellato e ripristinato pavimenti e rivestimenti;

- Smantellato e ripristinato gli impianti idrici ed elettrici;
- Tinteggiato pareti e soffitti;
- Realizzato impianto di condizionamento ad aria;
- Realizzato piccole opere di rifinitura.

- Risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 167827 riferita alla domanda di condono prot. n. 000138134/86 (allegato 11).
- Nell'atto di acquisto relativo all'appartamento ed ad altri beni di cui anche il locale cantina – attuale dependance – rep. n. 21370 racc. n. 3245 del 30/10/1991 è dichiarato che *“le opere relativo a quanto forma oggetto del presente atto risultano iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che [...] non sussiste alcuna delle previsioni che impongono l'adempimento di quanto previsto dalla legge 47/85 ad eccezione di quanto forma oggetto della domanda di condono presentata presso la XV Ripartizione del Comune di Roma in data 26/06/1988 al n. 138133 di protocollo”* (allegato 12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) – viale Gioacchino Rossini 22, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- nato a il
Codice fiscale:
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

CONFINI

Il bene confina con lo spazio di manovra dell'autorimessa, box proprietà e proprietà .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	27,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987		Catasto Fabbricati Fg. 549, Part. 293, Sub. 4 Categoria C6 Piano T Classe 7 Consistenza 27 m ²
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 549, Part. 293, Sub. 4 Categoria C6 Piano T Classe 7 Consistenza 27 m ²
Dal 01/01/1992 al 06/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 549, Part. 293, Sub. 4

		Categoria C6 Piano T Classe 7 Consistenza 27 m ²
Dal 06/11/2013 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 549, Part. 293, Sub. 4 Zona cens. 2 Categoria C6 Piano T Classe 8 Consistenza 27 m ² Rendita 563,35 €
Dal 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 549, Part. 293, Sub. 4 Zona cens. 2 Categoria C6 Piano T Classe 8 Consistenza 27 m ² Superficie 29 m ² Rendita 563,35 €

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	549	293	4	2	C6	8	27 mq	29 mq	563,35 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il box è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà, in particolare le aree di accesso al bene e le aree di manovra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è parte di un edificio con struttura in c.a. e solai in latero cemento; esternamente le facciate sono rifinite in cortina ed è presente una porzione basamentale in travertino. La copertura è definita da un tetto piano.

Per accedere al bene è necessario superare un cancello carrabile con rampa che conduce ai locali box, alcuni posti esternamente al locale "autorimessa" localizzati lungo la rampa. L'ingresso alla porzione chiusa è definito da una serranda metallica, la facciata in corrispondenza della stessa è con rivestimento in cortina. Il pavimento è di tipo carrabile in cemento, le pareti interne sono rifinite con pittura di colore grigio.

Il box in oggetto presenta serramento metallico, pavimento in ceramica di color beige, pareti rifinite con pittura di colore bianco, durante il sopralluogo a soffitto era presente un rivestimento plastico.

Gli impianti risultavano funzionanti durante il sopralluogo, ma non sono state fornite certificazioni, pertanto non è stato possibile redigere l'APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è attualmente ad uso magazzino e archivio da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1981 al 28/06/1991	con sede in ; nata a il CF: proprietà: usufruttuario fino al 30/10/1991; nato a il CF: proprietà: usufruttuario fino al 30/10/1991	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Capasso	16/03/1981	113336	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/1991 al 30/10/1991	sede in CF: proprietà 1/1	Rettifica di intestazione all'attualità del 28/06/1991 - Istanza c.c. 13629269			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	nato a il CF: Proprietà 1/1	Denuncia nei passaggi per causa di morte - eseguita ai soli fini della continuità storica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/1991	nato a il CF: Proprietà 1/1	Rettifica di intestazione all'attualità - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riboldi	30/10/1991	21370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici che interessano la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - b. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - c. Annotazione n. 4846 del 07/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - d. Annotazione n. 7279 del 03/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - b. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - c. Annotazione n. 4847 del 07/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - d. Annotazione n. 7280 del 03/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 77875 Registro Generale 109963 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28404 del 18/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo – Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme, regolamentato dalle NTA agli Art. 24 – 25 – 32.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- La costruzione di cui fa parte il bene è stata iniziata prima del 1 settembre 1967, in particolare il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato realizzato nei primi anni '30 dello scorso secolo, prima che fosse emanato il primo regolamento edilizio del Comune di Roma del 1934, nel quale per la prima volta era obbligatorio richiedere la licenza alla commissione edilizia. Pertanto il fabbricato può considerarsi legittimo anche se edificato senza alcuna autorizzazione edilizia.
Poiché è presente una planimetria catastale di impianto presentata il 01/01/1939 questa dimostra che la costruzione sia stata realizzata prima del 1942 ed è legittima urbanisticamente.

Accertamento centrale della proprietà immobiliare urbana Comune di Roma - Scheda Numero 11304820 - presentata da

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-VIII 14652)
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 11304820
Comune Roma
Viale Rossini 4
Ditta
Segnare, in ordine, nome, cognome del solo primo intestatario
293/4
Talloncino di riscontro della
SCHEDA NUMERO 11304820
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-VIII, n. 14652.

- Il Comune di Roma ha rilasciato concessione in sanatoria n. 167824 del 09/04/1999.
- Il ben fa parte di un immobile per il quale, con domanda n. 42606/36, è stata fatta richiesta di agibilità; segue rilascio di certificato n. 7 del 01/01/1937.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio, è presente Regolamento e relative tabelle millesimali (allegato 10).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

ABITAZIONE

Borsino | 4.550,00 €

Requot | 4.900,00 €

Agenzia Entrate | 4.500,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 4.650,00€/m²

BOX

Borsino | 3.598,00 €

Requot | 3.450,00 €

Agenzia Entrate | 3.400,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 3.482,66 €/m²

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 28, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 294, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 28, piano S1	35,00 mq	4.650,00 €/mq	€ 162.750,00	100,00%	€ 162.750,00
Valore di stima:					€ 162.750,00

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$162.750,00 \text{ €} \times 10\% = 16.275,00 \text{ €}$$

$$162.750,00 \text{ €} - 16.275,00 \text{ €} = \mathbf{146.475,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

146.475,00 €

LOTTO 2

Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) – viale Gioacchino Rossini 22, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 293, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Box auto ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 22, piano T	29,00 mq	3.482,66 €/mq	€ 100.997,14	100,00%	€ 100.997,14
Valore di stima:					€ 100.997,14

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$100.997,14 \text{ €} \times 10\% = 10099,714 \text{ €}$$

$$100.997,14 \text{ €} - 10099,714 \text{ €} = 90.897,42 \text{ € arrotondato } 90.900,00\text{€}$$

VALORE DI STIMA

90.900,00 €



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

Roma, li 12/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 28, piano S1

Il bene si inserisce all'interno del quadrante centro-nord della città, entro il GRA, nel Municipio II, nel quartiere Pinciano, inquadrato dalle infrastrutture via Ulisse Aldrovandi, viale Gioacchino Rossini, Via Giovanni Paisiello e via Vincenzo Bellini. Nell'area sono presenti emergenze architettoniche e punti d'interesse quali Villa Taverna (Ambasciata USA), l'ambasciata della Grecia e del Libano, oltre che il Museo civico di Zoologia/Bioparco, la Galleria Nazionale di Arte Moderna, la Palazzina Girasole ecc. L'area presenta servizi, aree verdi, scuole, università, negozi e luoghi di interesse turistico, è servita dalla mobilità pubblica in particolare dalle linee di superficie bus e tram (linee 2, 3L, 19 e 982) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 20 m. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio a circa 2,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini a circa 6,2 km.

L'abitazione si trova a piano S1 ed è costituita da un ambiente principale ed un servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 294, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme, regolamentato dalle NTA agli Art. 24 - 25 - 32.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 22, piano T

Il bene si inserisce all'interno del quadrante centro-nord della città, entro il GRA, nel Municipio II, nel quartiere Pinciano, inquadrato dalle infrastrutture via Ulisse Aldrovandi, viale Gioacchino Rossini, Via Giovanni Paisiello e via Vincenzo Bellini. Nell'area sono presenti emergenze architettoniche e punti d'interesse quali Villa Taverna (Ambasciata USA), l'ambasciata della Grecia e del Libano, oltre che il Museo civico di Zoologia/Bioparco, la Galleria Nazionale di Arte Moderna, la Palazzina Girasole ecc. L'area presenta servizi, aree verdi, scuole, università, negozi e luoghi di interesse turistico, è servita dalla mobilità pubblica in particolare dalle linee di superficie bus e tram (linee 2, 3L, 19 e 982) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 20 m. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio a circa 2,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini a circa 6,2 km.

Il box auto sito in via Gioacchino Rossini n. 22, piano T, di mq 27, è distinto con foglio 549 particella 293 sub. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 293, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme, regolamentato dalle NTA agli Art. 24 - 25 - 32. L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 843/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 28, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 294, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene si inserisce all'interno del quadrante centro-nord della città, entro il GRA, nel Municipio II, nel quartiere Pinciano, inquadrato dalle infrastrutture via Ulisse Aldrovandi, viale Gioacchino Rossini, Via Giovanni Paisiello e via Vincenzo Bellini. Nell'area sono presenti emergenze architettoniche e punti d'interesse quali Villa Taverna (Ambasciata USA), l'ambasciata della Grecia e del Libano, oltre che il Museo civico di Zoologia/Bioparco, la Galleria Nazionale di Arte Moderna, la Palazzina Girasole ecc. L'area presenta servizi, aree verdi, scuole, università, negozi e luoghi di interesse turistico, è servita dalla mobilità pubblica in particolare dalle linee di superficie bus e tram (linee 2, 3L, 19 e 982) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 20 m. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio a circa 2,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini a circa 6,2 km. L'abitazione si trova a piano S1 ed è costituita da un ambiente principale ed un servizio. identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 294, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2 - Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme, regolamentato dalle NTA agli Art. 24 - 25 - 32.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Box auto ubicato a Roma (RM) - viale Gioacchino Rossini 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 293, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene si inserisce all'interno del quadrante centro-nord della città, entro il GRA, nel Municipio II, nel quartiere Pinciano, inquadrato dalle infrastrutture via Ulisse Aldrovandi, viale Gioacchino Rossini, Via Giovanni Paisiello e via Vincenzo Bellini. Nell'area sono presenti emergenze architettoniche e punti d'interesse quali Villa Taverna (Ambasciata USA), l'ambasciata della Grecia e del Libano, oltre che il Museo civico di Zoologia/Bioparco, la Galleria Nazionale di Arte Moderna, la Palazzina Girasole ecc. L'area presenta servizi, aree verdi, scuole, università, negozi e luoghi di interesse turistico, è servita dalla mobilità pubblica in particolare dalle linee di superficie bus e tram (linee 2, 3L, 19 e 982) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 20 m. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio a circa 2,2 km. Il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini a circa 6,2 km. Il box auto sito in via Gioacchino Rossini n. 22, piano T, di mq 29, è distinto con foglio 549 particella 293 sub. 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 549, Part. 293, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme, regolamentato dalle NTA agli Art. 24 - 25 - 32.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Seguono le precisazioni prodotte in precedenza, in particolare:

1. Precisazione ottobre 2024
2. Integrazione novembre 2024
3. Stima canone locativo febbraio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PRECISAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Arch. Ugo Caminiti
Via Luigi Rizzo n 50
00136 Roma
Tel. 0631053967 / cell. :
arch.ugo.caminiti@pec.archm.it

Illustrissima Dott.ssa D'Ambrosio Federica
Giudice Delegato
presso Cancelleria Sezione IV^o
del Tribunale Civile di Roma

Oggetto: Precisazione alla perizia di stima relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G. n. 843/2022
Regolarità urbanistica

* * *

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia semicentrale, settore nord della città, quartiere "Pinciano".

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '30 dello scorso secolo, prima che fosse emanato il primo regolamento edilizio del Comune di Roma del 1934, nel quale per la prima volta era obbligatorio richiedere la licenza alla commissione edilizia.

Pertanto il fabbricato può considerarsi legittimo anche se edificato senza alcuna autorizzazione edilizia.

Dalle ricerche effettuate risulta comunque Certificato di Abitabilità rilasciata dal Governatore di Roma in data 03.01.1937

(Allegato n. 15).

Successivamente risulta rilasciata dal Comune di Roma — Ufficio Speciale Condono Edilizio, Concessione in Sanatoria rispettivamente:

- Concessione in Sanatoria n. 167827 (domanda di condono protocollo n. 86/000138134/000)

ideal ixmap2 egg953 oz9d1l

Prot. n° 000138134
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 167827

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale

Registrata il 26/06/1986

al n° di Prot. 86/000138134/000 della Ripartizione VII, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale
sull'immobile sito in ROMA VIALE GIOACCHINO ROSSINI

di mq 27,54
26

Stralcio Concessione edilizia (allegato 11)

COMUNE L
RIPARTIZIONE
RISERVATO AL COMUNE
6128134

Denominazione e N. Distintivo
(seconda classificazione)

A	COMUNE	TITOLO	FASCICOLO
	PROVINCIA	IX BIS	
	N. PROTOCOLLO	138134/86	

B

N. PROGRESSIVO	0656459902
----------------	------------



ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di

Allegato B al rep. 21690

3317

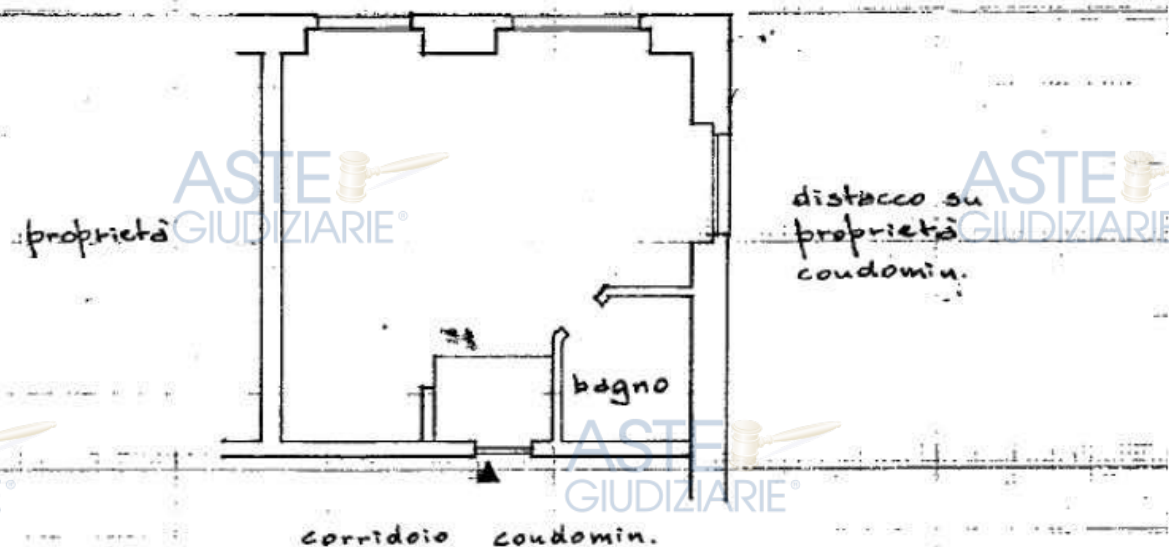
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

NUMERO DI

Viale Rossini



Stralci Domanda di condono (allegato 7)

Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto è stata fatta richiesta di accesso agli atti per la visura dei fascicoli relativi alle domande di condono di cui sopra presso il competente Ufficio Speciale Condono Edilizio per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) — Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili ha avuto il Certificato di Abitabilità rilasciata dal Governatore di Roma in data 03.01.1937 (Allegato n.8).

Per la parte realizzata di cui alla precedente Concessione in Sanatoria, con particolare riferimento al monolocale, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Sarà cura dell'aggiudicatario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità.

La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria, l'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici e la sanzione amministrativa può essere ipotizzata in circa € 2.000,00 al lordo delle imposte.

Per il box auto sito in via Gioacchino Rossini n. 2E, piano T, di mq 27, distinto con foglio 549 particella 293 sub. 4 si evince che:

- Da verbale d'accesso del 23/05/2023 il Sig. _____ dichiara di non essere più in possesso del bene appena descritto (allegato 1);
- Da dichiarazione dell'Amministratore di condominio nell'area autorimesse al civico 22 non ve ne sono intestate al Sig. _____ (allegato 14);
- Da dichiarazione dello stesso _____ il box non è in suo possesso ma è stato venduto in data 18/05/2000 con atto allegato (allegato 14) di cui si riporta un estratto:

1) Il signor _____ vende al signor _____ che dichiara di acquistare la seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Roma, Viale Gioacchino Rossini, 26 e precisamente:

- appartamento posto al piano quarto, distinto con il numero interno 8 (otto), composto di cinque vani ed accessori, confinante con viale Rossini, vano scale, appartamento interno 9 e distacchi;
- vano cantina posta al piano terreno, confinante con proprietà condominiale, proprietà _____, proprietà _____ e corridoio di accesso,
- box auto posto al piano terreno, avente accesso da Viale Rossini, n. 22 confinante con proprietà _____, proprietà _____ e corridoio di accesso,

riportato in Catasto Urbano del Comune di Roma alla partita 2301489, foglio 549, particella 294 sub 504, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale proposta lire 4.312.500 (appartamento e cantina) e alla partita 2243372, foglio 549, particella 293 sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, mq. 18, rendita catastale lire 727.200 (box).

La parte venditrice dichiara che i dati catastali relativi al locale box compravenduto risultano errati negli atti di provenienza, ma che ha sempre utilizzato indisturbato il locale identificato nel presente atto e che tale utilizzo era altresì continuato da parte di tutti i danti causa.

Pertanto nella presente perizia il bene n.2 non sarà oggetto di valutazione e stima in quanto non proprietà del Sig. .

Si richiama l'allegato 14 Dichiarazioni amministratore e Atto di vendita già precedentemente indicato.

* * *

Con osservanza.

Roma, 29 ottobre 2024

Arch. Ugo Caminiti

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

Arch. Ugo Caminiti
Via Luigi Rizzo n 50
00136 Roma
Tel. 0631053967 / cell.
arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it

Illustrissima Dott.ssa Federica d'Ambrosio
Giudice Delegato
presso Cancelleria Sezione IV°
del Tribunale Civile di Roma

Oggetto: integrazione perizia di stima relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G. n. 843/2022

Segue il rilievo fotografico effettuato in data 06/11/2024:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

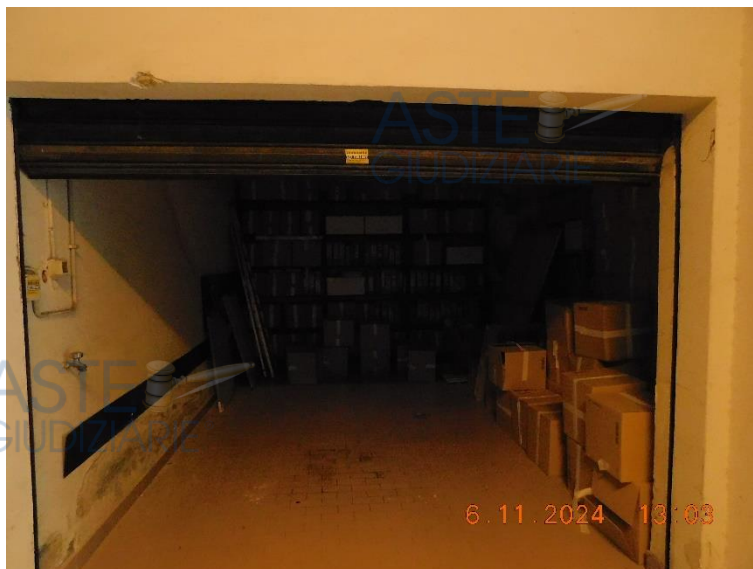


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

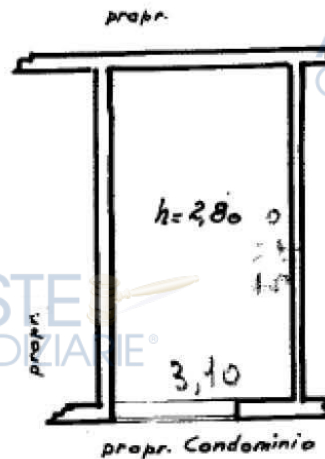


Dalle planimetrie catastali è possibile rilevare:

Foglio 549 - Particella 293 - Subalterno 4



Foglio 549 - Particella 293 - Subalterno 5 >



A) Confini

Il confine destro del sub. 4 riporta "prop.", coincidente con la proprietà del sub. 5 che riporta come confine sul lato sinistro "prop. coincidente, di conseguenza, con la proprietà del sub. 4. Si deduce quindi che sub. 4 e 5 siano adiacenti.

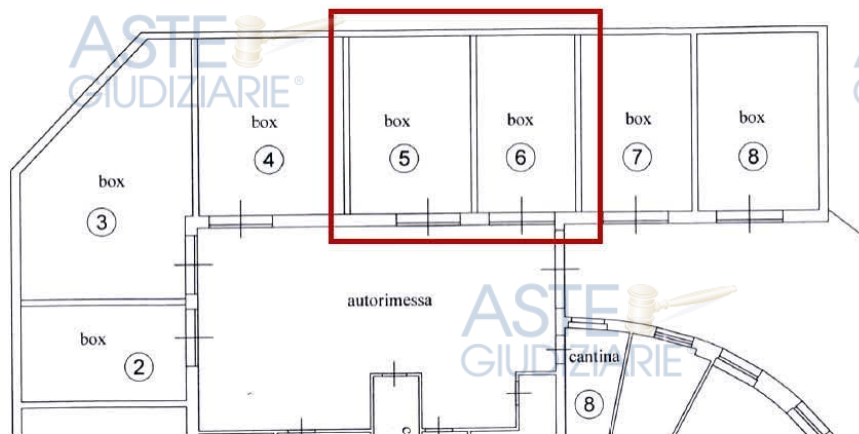
B) Dimensioni effettive

5,55 m profondità
4,42 m larghezza

5,55 m profondità
3,14 m larghezza

C) Zona ingresso

I due box presentano gli ingressi adiacenti ed uno sviluppo planimetrico rettangolare, gli unici box ad avere queste caratteristiche sono quelli indicati in planimetria.



L'immobile è stato trasferito con Atto pubblico rep. n. 21370 del 30/10/1991 Notaio Riboldi.

L'amministratore di condominio ha fornito le tabelle millesimali con i nominativi dei proprietari dei box e la planimetria del piano cantine.

Si riportano come allegato gli altri documenti acquisiti.

Con osservanza.

Roma, 14 novembre 2024

Arch. Ugo Caminiti



Calcolo Valore Canone Locativo



Per la determinazione del valore del canone di locazione dei beni in oggetto sono utilizzati i dati di riferimento delle tabelle pubblicate da listino ufficiale dell'Agenzia del Territorio O.M.I. di seguito riportate.



Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	13	19
Abitazioni signorili	NORMALE	14,5	21,5
Box	NORMALE	11,3	16,3
Posti auto coperti	NORMALE	9	13,5
Posti auto scoperti	NORMALE	6	8,8





BENE N°1 - Appartamento ubicato a Roma (RM)
viale Gioacchino Rossini 28, piano S1 – 35,00 mq
Foglio 549 Part. 294 Sub. 16

	€/m ² x mese	m ²	€ x mese
Valore minimo	13,00	35,00	455,00
Valore massimo	19,00	35,00	665,00
Valore medio	16,00	35,00	560,00



BENE N°2 – Box auto ubicato a Roma (RM)
viale Gioacchino Rossini 22, piano T – 29,00 mq
Foglio 549 Part. 293 Sub. 4

	€/m ² x mese	m ²	€ x mese
Valore minimo	11,30	29,00	327,70
Valore massimo	16,30	29,00	472,70
Valore medio	13,80	29,00	400,20

