
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 793/2020 del R.G.E.

promossa da

Banco BPM Spa

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 793/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 470.712,60	16



INCARICO

All'udienza del 17/10/2021, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazza Firenze 24, scala B, interno 4/A, piano secondo

DESCRIZIONE

Piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione ufficio (A/10) sito in Roma Piazza Firenze 24 posto al secondo piano della scala "B" int 4/A, erroneamente indicato in VCA come int. 5 (v. all.6) e nell'atto di provenienza indicato come int. 4/B (v. all 4) composta da un ingresso, quattro camere, un corridoio e due bagni per complessivi Mq 87,30 lordi ca. L'immobile gode di doppia esposizione su cortili interni.

L'edificio, di cui l'immobile pignorato fa parte, è disposto ad esse su Via Metastasio, Piazza Firenze angolo Via D'Ascanio, ed è formato da cinque piani fuori terra dove al piano terra insistono locali commerciali prospicienti su Via Metastasio e Piazza Firenze. I sovrastanti quattro piani, serviti da due scale ("A" e "B"), sono costituiti da appartamenti.

L'immobile fa parte del tessuto edilizio di origine medievale del centro storico di Roma ed è situato nel rione Campo Marzio, a pochi passi dal Pantheon e dal palazzo del parlamento italiano di Piazza Montecitorio. La zona ha un carattere principalmente residenziale con presenza di esercizi commerciali e attività turistico ricettive. E' una zona di notevole pregio architettonico, ricca di monumenti storici e di attrattive culturali.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazza Firenze 24, scala B, interno 4/A, piano secondo

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:



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

In allegato Vca storico per immobile (v. all. 6)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con:

- vano scala condominiale;
- appartamento int. 4 censito al Catasto di Roma al Fg 477 particella 104 sub 507;
- distacco su cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	78,58 mq	87,30 mq	1,00	87,30 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				87,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Caratteristiche dimensionali (mq utili) dei vani principali:

- soggiorno: ca mq 10,57;
- camera letto 1: ca mq 8,20;
- lab. art.: ca mq 28,77.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/10/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 104, Sub. 18, Zc. 1



		Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 vani
Dal 17/10/1986 al 12/02/1996		Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 12/02/1996 al 18/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 104, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 18/10/2001 al 06/08/2004		Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 06/08/2004 al 06/08/2004		Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 06/08/2004 al 10/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1 Categoria A10 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 99 mq

Impianto meccanografico del 30/06/1987;VARIAZIONE del 17/10/1986 in atti dal 06/02/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ABITAZIONE UFFICIO (n. 155188.1/1986); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2013

protocollo n. RM1012260 in atti dal 12/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 259614.1/2013); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Inoltre:

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed i reali titolari del bene immobile.

I dati catastali identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali.

A tutt'oggi la proprietaria è la [REDACTED] con sede in ROMA.

In allegato Vca storico (v. all 6).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	477	104	506	1	A10	8	4,5	99,00 mq	6844,35 €	secondo	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene in quanto ad indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini.

Nel sopralluogo effettuato in data 03.12.2021, si è rilevato che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dal 17.10.1986.

Le difformità riscontrate riguardano:

- realizzazione di tramezzi con la creazione di una camera da letto nel vano denominato, nella planimetria catastale, "sala attesa" formando un corridoio, a forma di elle, per raggiungere l'attuale zona adibita a laboratorio sartoriale. Inoltre, all'interno della camera da letto è stato creato un soppalco in legno, a forma di elle corrispondente alla larghezza del corridoio, raggiungibile attraverso una scala in legno posta all'interno della stessa camera da letto;
- creazione di un bagno, con accesso diretto dalla camera da letto, nel vano denominato, nella planimetria catastale, "spogliatoio" cambiando così la destinazione originaria;
- eliminazione di due tramezzi nella stanza denominata, nella planimetria catastale, "ufficio" e "copia" con accesso dall'attuale corridoio;
- Chiusura ed apertura di vani porta;
- Creazione di altri due soppalchi, entrambi con pavimento in muratura, uno sovrastante l'ingresso e prospiciente l'attuale salottino e l'altro nella stanza denominata, nella planimetria catastale, "ufficio" e "copia".

Si allega planimetria catastale (v. all 7) recuperata dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e il rilievo dello stato dei luoghi (v. all 8) effettuato in sede di sopralluogo.

Per ripristinare lo status quo ante si dovranno eseguire una serie di lavorazioni quali demolizioni dei soppalchi, aperture e chiusure di alcuni vani porta e demolizione del bagno, avente accesso dalla camera da letto con ripristino dell'originaria destinazione.

Di tutto sopra descritto si terrà nel dovuto conto in sede di stima del bene.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene in quanto ad indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento, ma non per quanto concerne l'individuazione dell'interno dell'unità immobiliare che, in sede di sopralluogo del 03.12.2021, si è riscontrato essere INT. 4/A e non come INT 4/B riportato nell'atto di provenienza (v. all 4) e nell'atto di pignoramento e non int. 5 come indicato nella planimetria catastale (v. all 7).

Tuttavia l'immobile è ben individuato attraverso i reali dati catastali FG 477 particella 104 sub 506 (v. all 6 VCA) così come indicato nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le facciate del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in discreto stato di conservazione.

L'androne e le scale condominiali sono in buono stato di manutenzione segno di una recente loro ripulitura attraverso opera di tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.

Il bene pignorato, con destinazione ufficio che si trova al secondo piano amezzo, si presenta in buono stato di



conservazione e manutenzione. Non si notano zone di umidità o di condensa nei locali igienici.
Le finestre necessitano di una revisione per la loro scarsa aderenza delle ante con conseguente insufficiente chiusura ermetica causa di spifferi d'aria che si infiltrano all'interno dei vani.
Gli impianti sono funzionanti.
Sul bene possono essere applicati particolari fattori correttivi di deprezzamento/apprezzamento che verranno considerati in sede di stima del bene.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del Condominio di Piazza Firenze 24 scala "B", con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a 33,00 millesimi.
Fa parte della proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini delle due scale il locale ad uso portineria ed il piccolo alloggio del portiere (v. all. 5 Reg. condominiale). Alla data del sopralluogo, 03.12.2021, non è attivo il servizio di portineria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile pignorato, è costituito da cinque piani fuori terra ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- ha due facciate libere su Via Metastasio, Piazza Firenze angolo Via D'Ascanio con i suoi lati aderenti con fabbricati confinanti;
- struttura portante verticale in muratura;
- solai del tipo in legno, con orditura lignea, tavolato e sovrastante massetto di riempimento a base di calce;
- copertura a tetto;
- pareti esterne di tamponatura in muratura portante, realizzate con pietrame misto e malta ed il loro rivestimento è realizzato con intonaco tinteggiato; le facciate sono lineari con una sottile cornice marcadavanzale al secondo e terzo piano piano;
- le finestre, con infissi esterni in legno con persiane alla romana, sono contornate da cornici intonacate in rilievo ed hanno mensole in marmo: in particolare la finestra del primo piano, sopra il portone d'ingresso del palazzo, è incastonata e fa un tutt'uno con la decorazione del portale dell'ingresso stesso;
- è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di tipo primario: energia elettrica, gas metano, telefono.

L'immobile di cui trattasi, con destinazione ufficio, ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- tutti gli ambienti si affacciano su corti interne;
- altezza utile interna varia da ca ml 2,20 del corridoio e delle zone sotto i soppalchi, a ca ml 2,90 del laboratorio di sartoria, a ca ml 4,00 gli altri vani ;
- tramezzature interne parte in muratura ed in parte in laterizio rifinite con intonaco liscio e tinteggiate;
- pavimentazione prevalentemente in cotto nei locali soggiorno, camera da letto; i bagni sono pavimentati e rivestiti in mattonelle in monocottura; i soffitti i locali soppalchi sono pavimentati in parquet.
- I soffitti degli ambienti sono in legno con travi a vista; gli infissi esterni in essenza lignea con ante oscuranti interne; infissi interni in legno;
- impianto elettrico, telefonico, idraulico;
- impianto di riscaldamento è collegato all'impianto centralizzato del condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/05/2018
- Scadenza contratto: 08/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile attualmente è occupato, per una porzione di esso composto da due vani utili, e precisamente i locali che si trovano di fronte ed oltre la porta d'ingresso, che hanno una superficie pari a ca mq 35,00, dalla [REDACTED] nella persona dell'amministratore [REDACTED] con Comodato d'uso registrato presso l'Agenzia della Entrate di Roma 1 n. 4594/3 in data 28.05.2018 ed avente durata fino al 08.05.2030 (v. all. 9 Comodato d'uso).

Inoltre, altra zona dell'immobile, composto da due locali serviti da un locale igienico e adibiti a laboratorio di sartoria, è occupata da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1996 al 18/10/2001	[REDACTED]	Verbale di conciliazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2001 al 06/08/2004	[REDACTED] P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	18/10/2001	61096	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2004 al 06/08/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	06/08/2004	69558	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		60230	
		Dal 06/08/2004	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Mosca Antonio	06/08/2008			69558	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma	01/12/2008			98227	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In allegato atto provenienza (v. all 4)



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 07/08/2004
Reg. gen. 94300 - Reg. part. 25412
Importo: € 1.100.000,00
A favore di Banco BPM Spa
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 01/10/2020
Reg. gen. 95568 - Reg. part. 65960
A favore di Banco BPM Spa
Contro [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 (immobile Fg 477 particella 104 sub 506) nella nota meccanizzata, Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario iscritto a Roma il 07/08/2004 Reg. gen. 94300 - Reg. part. 25412, non è stato riportato il soggetto contro (v. all 10 Ispezione ipotecaria e nota).

NORMATIVA URBANISTICA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al foglio 10-II Sistema e Regole 1:5000 del PRG (v. all 11): Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di origine medievale - T1.

Art.24, Art.25 e Art.26 delle NTA del PRG di Roma.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è "individuato nel dispositivo di tutela come PORTONE DELLA CASA sito in Piazza Firenze 24, Via Metastasio 20-23, Vicolo D'Ascanio 14-16, segnato al Vecchio Catasto al Rione IV mappale n. 288, riveste interesse culturale con DM del 10.03.1953 (ex lege 1089/1939, ora art. 10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42)" (v. all. 12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



La costruzione, in cui fa parte il bene pignorato, è antecedente al 01.09.1967.

L'immobile pignorato è stato oggetto di istanza di condono con prot. n. 86/93752/005 del 25.09.1986 e successivo rilascio da parte del Comune di Roma di Concessione in sanatoria n. 103040 del 07.04.1998 (v. all 13), per frazionamento di una unità immobiliare, che aveva maggior consistenza, generando così due unità immobiliari:

1) Int. 4 (abitazione) che ha assunto il numero di sub 505 (non oggetto della presente procedura);

2) Int. 4/A, immobile oggetto del presente pignoramento che, a seguito del frazionamento e variazione di destinazione d'uso (da abitazione ad ufficio, ha assunto il numero di sub 506.

Non risulta certificato di agibilità del bene pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nel sopralluogo effettuato in data 03.12.2021, si è rilevato che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di condono avente concessione in sanatoria n. 103040 del 07.04.1998 (v. all 13).

Le difformità riscontrate riguardano:

- realizzazione di tramezzi con la creazione di una camera da letto nel vano denominato nella planimetria catastale "sala attesa" formando un corridoio, a forma di elle, per raggiungere l'attuale zona adibita a laboratorio sartoriale. Inoltre, all'interno della camera da letto è stato creato un soppalco in legno, a forma di elle e posto ad un'altezza di ca 2,30 dal piano calpestio dell'alloggio, corrispondente alla larghezza del corridoio, raggiungibile attraverso una scala in legno posta nella stessa camera da letto;
- creazione di un bagno, con accesso diretto dalla camera da letto, nel vano denominato nella planimetria catastale "spogliatoio" cambiando così la destinazione originaria;
- eliminazione di due tramezzi nella stanza denominata nella planimetria catastale "ufficio" e "copia" con accesso dall'attuale corridoio;
- Chiusura ed apertura di vani porta;
- Creazioni di altri due soppalchi, entrambi con solaio in cemento, posti ad un'altezza di ca 2,30 dal piano calpestio del cespite: uno sovrastante l'ingresso e prospiciente l'attuale salottino e l'altro nella stanza denominata nella planimetria catastale "ufficio" e "copia".

Di tali difformità si terrà conto in sede di stima del bene pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.104,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 717,00

Alla data del 30.04.2022 risulta un debito del proprietario del bene pignorato pari a € 717,00 per oneri condominiali scaduti (v. all 14).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazza Firenze 24, scala B, interno 4/A, piano secondo
Piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione ufficio (A/10) sito in Roma Piazza Firenze 24 posto al secondo piano della scala "B" int 4/A, erroneamente indicato in VCA come int. 5 (v. all.6) e nell'atto di provenienza indicato come int. 4/B (v. all 4) composta da un ingresso, quattro camere, un corridoio e due bagni per complessivi Mq 87,30 lordi ca. L'immobile gode di doppia esposizione su cortili interni. L'edificio, di cui l'immobile pignorato fa parte, è disposto ad esse su Via Metastasio, Piazza Firenze angolo Via D'Ascanio, ed è formato da cinque piani fuori terra dove al piano terra insistono locali commerciali prospicienti su Via Metastasio e Piazza Firenze. I sovrastanti quattro piani, serviti da due scale ("A" e "B"), sono costituiti da appartamenti. L'immobile fa parte del tessuto edilizio di origine medievale del centro storico di Roma ed è situato nel rione Campo Marzio, a pochi passi dal Pantheon e dal palazzo del parlamento italiano di Piazza Montecitorio. La zona ha un carattere principalmente residenziale con presenza di esercizi commerciali e attività turistico ricettive. E' una zona di notevole pregio architettonico, ricca di monumenti storici e di attrattive culturali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 574.914,15
Il valore commerciale del bene commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.
Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:
1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: € 6500,00/mq mediato tra il minimo € 5300 ed il massimo € 7700,00;
2) consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino Immobiliare: valore medio € 6656,50/mq mediato con il minimo € 5050,00 ed il massimo € 8263,00;
3) indagine sui prezzi di vendita, ridotti del 10%, proposti dalle agenzie immobiliari territoriali: valore € 6600,00/mq;
dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 6.585,50/mq.
Nella determinazione finale di stima lo scrivente ha applicato, al valore di stima dell'immobile le seguenti percentuali di deprezzamento:
1) per lo stato di occupazione: 3%;
2) per i lavori da eseguire per ripristinare lo stato "quo ante", come riportato nella sezione "Regolarità edilizia": 3%;
3) per la mancanza di certificazione delle conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico e dell'APE: 2%;
4) nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc. 10%;
5) debito spese condominiali € 717,00;



da cui

Valore di stima € 574.914,15
Deprezzamento del 18% € 103.484,54
debito spese condominiali € 717,00

Valore finale di stima: € 470.712,61 arrotondato per difetto € 470.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Piazza Firenze 24, scala B, interno 4/A, piano secondo	87,30 mq	6.585,50 €/mq	€ 574.914,15	100,00%	€ 574.914,15
				Valore di stima:	€ 574.914,15

Valore di stima: € 574.914,15

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	3,00	%
Altro	15,00	%
Spese condominiali insolute	717,00	€

Valore finale di stima: € 470.712,60

Per altro si intendono le seguenti tipologie con le relative percentuali di deprezzamento:

- 1) per i lavori da eseguire per ripristinare lo stato "quo ante", come riportato nella sezione "Regolarità edilizia": 3%;
- 2) per la mancanza di certificazione delle conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico e dell'APE: 2%;
- 3) nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc. 10%;



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 13/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucca Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e accettazione incarico (Aggiornamento al 17/10/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 03/12/2021)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/12/2021)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto provenienza (Aggiornamento al 06/08/2004)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA storico (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 11/11/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 03/12/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comodato d'uso a titolo gratuito (Aggiornamento al 09/05/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e Nota iscrizione (Aggiornamento al 02/05/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato vincoli Soprintendenza (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fascicolo condono
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 30/04/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazza Firenze 24, scala B, interno 4/A, piano secondo
Piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione ufficio (A/10) sito in Roma Piazza Firenze 24 posto al secondo piano della scala "B" int 4/A, erroneamente indicato in VCA come int. 5 (v. all.6) e nell'atto di provenienza indicato come int. 4/B (v. all 4) composta da un ingresso, quattro camere, un corridoio e due bagni per complessivi Mq 87,30 lordi ca. L'immobile gode di doppia esposizione su cortili interni. L'edificio, di cui l'immobile pignorato fa parte, è disposto ad esse su Via Metastasio, Piazza Firenze angolo Via D'Ascanio, ed è formato da cinque piani fuori terra dove al piano terra insistono locali commerciali prospicienti su Via Metastasio e Piazza Firenze. I sovrastanti quattro piani, serviti da due scale ("A" e "B"), sono costituiti da appartamenti. L'immobile fa parte del tessuto edilizio di origine medievale del centro storico di Roma ed è situato nel rione Campo Marzio, a pochi passi dal Pantheon e dal palazzo del parlamento italiano di Piazza Montecitorio. La zona ha un carattere principalmente residenziale con presenza di esercizi commerciali e attività turistico ricettive. E' una zona di notevole pregio architettonico, ricca di monumenti storici e di attrattive culturali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al foglio 10-II Sistema e Regole 1:5000 del PRG (v. all 11): Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di origine medievale - T1. Art.24, Art.25 e Art.26 delle NTA del PRG di Roma. L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è "individuato nel dispositivo di tutela come PORTONE DELLA CASA sito in Piazza Firenze 24, Via Metastasio 20-23, Vicolo D'Ascanio 14-16, segnato al Vecchio Catasto al Rione IV mappale n. 288, riveste interesse culturale con DM del 10.03.1953 (ex lege 1089/1939, ora art. 10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42)" (v. all. 12).

Prezzo base d'asta: € 470.712,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 793/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 470.712,60

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Firenze 24, scala B, interno 4/A, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 477, Part. 104, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	87,30 mq
Stato conservativo:	Le facciate del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in discreto stato di conservazione. L'androne e le scale condominiali sono in buono stato di manutenzione segno di una recente loro ripulitura attraverso opera di tinteggiatura delle pareti e dei soffitti. Il bene pignorato, con destinazione ufficio che si trova al secondo piano amezzo, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Non si notano zone di umidità o di condensa nei locali igienici. Le finestre necessitano di una revisione per la loro scarsa aderenza delle ante con conseguente insufficiente chiusura ermetica causa di spifferi d'aria che si infiltrano all'interno dei vani. Gli impianti sono funzionanti. Sul bene possono essere applicati particolari fattori correttivi di deprezzamento/apprezzamento che verranno considerati in sede di stima del bene.		
Descrizione:	Piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione ufficio (A/10) sito in Roma Piazza Firenze 24 posto al secondo piano della scala "B" int 4/A, erroneamente indicato in VCA come int. 5 (v. all.6) e nell'atto di provenienza indicato come int. 4/B (v. all 4) composta da un ingresso, quattro camere, un corridoio e due bagni per complessivi Mq 87,30 lordi ca. L'immobile gode di doppia esposizione su cortili interni. L'edificio, di cui l'immobile pignorato fa parte, è disposto ad esse su Via Metastasio, Piazza Firenze angolo Via D'Ascanio, ed è formato da cinque piani fuori terra dove al piano terra insistono locali commerciali prospicienti su Via Metastasio e Piazza Firenze. I sovrastanti quattro piani, serviti da due scale ("A" e "B"), sono costituiti da appartamenti. L'immobile fa parte del tessuto edilizio di origine medievale del centro storico di Roma ed è situato nel rione Campo Marzio, a pochi passi dal Pantheon e dal palazzo del parlamento italiano di Piazza Montecitorio. La zona ha un carattere principalmente residenziale con presenza di esercizi commerciali e attività turistico ricettive. E' una zona di notevole pregio architettonico, ricca di monumenti storici e di attrattive culturali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

