
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lacerenza Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato

Codice fiscale:

Nato



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Parti Comuni..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 15 |
| Riepilogo bando d'asta | 17 |
| Lotto Unico | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2021 del R.G.E..... | 18 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00 | 18 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 19 |



INCARICO

In data 13/04/2022, il sottoscritto Geom. Lacerenza Giacomo, con studio in Via Federico Tozzi, 9 - 00100 - Roma (RM), email geomlacerenza@alice.it, PEC giacomo.lacerenza@geopec.it, Tel. 06 87 1310 56 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n°34, interno 2/a, piano T-1°-2°

DESCRIZIONE

Appartamento articolato sui piani primo e secondo con corte esclusiva e posto auto scoperto al piano terreno, composto da :

Piano primo n°2 camere, bagno, ingresso/corridoio, balcone e scala di collegamento al piano 2°

Piano secondo n°2 camere, bagno e terrazzo al livello

Piano terreno una Cantina/Magazzino (ex posto auto) ed una piccola corte esclusiva

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ed accessori ubicati a Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n°34, interno 2/a, piano T-1°-2°

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 1/2)
Codice fiscale:

Nato



- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

Nata

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento sub.516 confina con :

- Nord appartamento int.3 (sub. 13) e vano scala;
- Est distacco verso corte comune;
- Sud distacco verso p.lla 2361 del fg.1075
- Ovest appartamento int.2 (sub.515)

La Cantina/Magazzino (ex posto auto) sub.510 confina con:

- Nord distacco verso corte comune passaggio condominiale;
- Est distacco verso corte esclusiva sub.517;
- Sud distacco verso p.lla 2361 del fg.1075
- Ovest distacco verso Via Don Ariodante Brandi

La corte esclusiva sub.518 confina con :

- Nord distacco verso corte comune passaggio condominiale;
- Est distacco verso corte comune;
- Sud distacco verso p.lla 2361 del fg.1075
- Ovest distacco verso corte esclusiva sub.517



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ingresso Disimpegno | 17,14 mq | 19,94 mq | 1,00 | 19,94 mq | 3,00 m | 1° |
| Soggiorno/Cucina | 27,69 mq | 30,09 mq | 1,00 | 30,09 mq | 3,00 m | 1° |
| Bagno | 4,56 mq | 5,63 mq | 1,00 | 5,63 mq | 3,00 m | 1° |
| Camera | 10,63 mq | 11,97 mq | 1,00 | 11,97 mq | 3,00 m | 1° |
| Balcone | 11,28 mq | 11,28 mq | 0,25 | 2,82 mq | 0,00 m | 1° |
| Camera | 9,25 mq | 10,98 mq | 0,90 | 9,88 mq | 2,40 m | 2° |
| Bagno | 4,75 mq | 5,99 mq | 0,90 | 5,39 mq | 2,40 m | 2° |
| Veranda | 10,12 mq | 11,21 mq | 0,80 | 8,97 mq | 2,40 m | 2° |
| Terrazzo | 32,09 mq | 32,09 mq | 0,40 | 12,84 mq | 0,00 m | 2° |
| Terrazzo coperto | 3,96 mq | 4,58 mq | 0,45 | 2,06 mq | 2,40 m | 2° |
| Cantina/Magazzino (ex p.a.) | 9,00 mq | 11,19 mq | 0,30 | 3,36 mq | 2,60 m | T |
| Corte | 7,02 mq | 7,02 mq | 0,10 | 0,70 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 113,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 113,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si sono riscontrate diversità urbanistiche di destinazioni d'uso, per le quali verranno apportate le dovute detrazioni dal valore finale di stima

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal 28/12/1981 al 11/02/1982 | nato a il C.F. comproprietario per 1/5; nata a il C.F. comproprietaria per 1/5; nata a il C.F. comproprietaria per 1/5; nato a il C.F. comproprietario per 1/5; nata a il C.F. comproprietaria per 1/5. | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 12, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Piano 1° Graffato no |



| | | |
|--|--|--|
| Dal 11/02/1982 al 14/02/2007 | nata a il C.F. proprietaria 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 12, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano 1° Graffato no |
| Dal 14/02/2007 al 31/07/2007 | nata a il C.F. proprietaria 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 12, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano T-1°-2° Graffato no |
| Dal 31/07/2007 al 19/05/2011 | nata a il C.F. proprietaria 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 12, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano T-1°-2° Graffato no |
| Dal 19/05/2011 al 02/04/2012 | nato a il C.F. proprietario per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 12, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Rendita € 894,76 Piano T-1°-2° Graffato no |
| Dal 02/04/2012 al 30/04/2013 | nato a C.F. proprietario per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 516-518, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 3 Rendita € 488,05 Piano T-1°-2° Graffato si |
| Dal 30/04/2013 al 01/10/2023 | nato in il C.F.comproprietario per 1/2; nata a il C.F.comproprietaria per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 806, Sub. 516-518, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 3 Superficie catastale 84 mq Rendita € 488,05 Piano T-1°-2° Graffato si Fg. 1075, Part. 806, Sub. 510, Zc. 6^ Categoria C6 Cl.5^, Cons. 10mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 12,91 Piano T |

I titolari catastali corrispondono agli attuali e reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|---------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1075 | 806 | 516-518 | 6 [^] | A2 | 6 [^] | 3 | 84 mq | 488,05 € | T-1°-2° | si |
| | 1075 | 806 | 510 | 6 [^] | C6 | 5 [^] | 10 | 12 | 12,91 | T | no |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è riscontrata la difformità tra l'ultima planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi, nel particolare :

- Al piano 1° la porta di accesso alla camera risulta ubicata diversamente rispetto al catastale;
- Al piano 2° il vano lavatoio risulta camera, il locale tecnico risulta bagno, una porzione del portico stenditoio è stata trasformata in veranda chiusa (camera).
- Al piano terreno il posto auto è stato trasformato in cantina/magazzino con la costruzione perimetrale in muratura e copertura piana.

Necessità di variazione planimetrica con metodologia DOCFA.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano in essere contratti di locazione né di comodato d'uso, il bene risulta in uso alla proprietà esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in medio stato di manutenzione, da un'indagine visiva non si riscontrano danni e/o lesioni strutturali, fatta esclusione una copiosa macchia da infiltrazione al bagno piano 2° derivata dalla copertura.



PARTI COMUNI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale composto dai civici n.i 32-32A-32B e n°13 unità abitative, ancora sprovvisto del Regolamento di Condominio ma in fase di redazione, alla data attuale risultano approvate ed operative le tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato, in cui insiste l'unità interessata, non risulta gravato da servitù, censi o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in platea di c.a. con plinti in elevazione
Esposizione: Sud/Est
Altezza interna utile Piano 1° ml.3,00; Piano 2° ml.2,40
Str. verticali: pilastri in c.a. e tamponature in muratura
Solai: in latero cemento
Copertura: con tetto a due falde
Manto di copertura: coibentazione e tegole
Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: in mattonelle
Infissi esterni ed interni: Esterni in PVC con doppio vetro, interni porte tamburate
Volte: piane
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V
Terreno esclusivo: piccola corte al piano terreno
Posto auto: non presente sostituito da Cantina/Magazzino
Soffitta : non presente
Dotazioni condominiali standard

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene alla data del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati e dal loro figli, non risultano in essere contratti di locazione ne di comodato d'uso.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/06/1968 al 11/02/1982 | nato a il C.F.comproprietario per 1/5; nata a) il C.F.comproprietaria per 1/5; nata il C.F. comproprietaria per 1/5; nato a il C.F.comproprietario per 1/5; nata a il C.F. comproprietaria per 1/5 Codice Fiscale/P.IVA: | Costruzione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 11/02/1982 al 31/07/2007 | nata a il C.F. proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Pelosi Giuliano | 11/02/1982 | 1100 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 02/03/1982 | 15637 | 11606 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 1 | | | | | |
| Dal 31/07/2007 al 19/05/2011 | nata a C.F. proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cesarini Bruno | 31/07/2007 | 128510 | 6662 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 03/08/2007 | 144336 | 57502 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Roma 1 | | | | | |
| Dal 19/05/2011 al 30/04/2013 | nato a C.F.prorietario per 1/1. Codice | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | |
|---|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | Fiscale/P.IVA: | D'ALESSANDRO Luigi | 19/05/2011 | 25812 | 18228 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 24/05/2011 | 57063 | 34783 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Roma 3 | 23/05/2011 | 18887 | 1T |
| Dal 30/04/2013 al 01/10/2023 | nato il | Compravendita | | | |
| | C.F.comproprietario per 1/2; nata | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | C.F. comproprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: | D'ALESSANDRO Luigi | 30/04/2013 | 28048 | 20320 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 06/05/2013 | 44284 | 33412 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Roma 3 | 06/05/2013 | 11718 | 1T | |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 03/08/2007
Reg. gen. 144337 - Reg. part. 37345
Quota: 1/1
Importo: € 0
Contro
Cancellazione Totale del 23/06/2011
Capitale: € 0
Rogante: Cesarini Bruna
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 128511
N° raccolta: 6663

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2013
Reg. gen. 44294 - Reg. part. 6046
Quota: 1/1
Importo: € 423.389,58
A favore di Credito Bergamasco
Contro Formalità a carico della procedura
Capitale: € 211.694,79
Rogante: D'ALESSANDRO Luigi
Data: 30/04/2013
N° repertorio: 28051
N° raccolta: 20323

Trascrizioni

- **Trascrizione**
Trascritto a Roma il 03/08/2007
Reg. gen. 144336 - Reg. part. 57502
Compravendita
Quota:1/1
A favore di
Contro



- **Trascrizione**
Trascritto a Roma il 24/05/2011
Reg. gen. 57063 - Reg. part. 34783
Compravendita
Quota:1/1
A favore di
Contro
- **Trascrizione**
Trascritto a Roma il 06/05/2013
Reg. gen. 44284 - Reg. part. 33412
Compravendita
Quota: 1/1
A favore di . Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2021
Reg. gen. 31067 - Reg. part. 21488
Quota: 1/1
A favore di
Contro Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura con oneri da corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come per normativa in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di procedura ricade, congiuntamente all'intero fabbricato, nella Tavola n°24 del P.R.G. di Roma Capitale, nel particolare descritto nelle indicazioni dei "Sistemi e Regole" come "Città della Trasformazione" in "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato abusivamente, successivamente ed in base a quanto dettato dalla L.47/85 è stata presentata istanza atta al conseguimento di Concessione Edilizia in Sanatoria.



Nel particolare per il bene oggetto della presente è stata inoltrata istanza con mod.47/85/A n°0387464405 sot.1, al protocollo n°72674/86 a nome in data 01/04/1986, conseguendo in data 20/07/2001 al protocollo n° 00100585 la Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n°264000.

L'istanza e la relativa concessione risultano riferite al subalterno n°12 (dal cui successivo frazionamento deriva il subalterno 516 dell'unità pignorata) per una superficie residenziale di mq.116,00 ed accessoria di mq.16,39 (poi ragguagliata in mq.9,83) per un totale di superficie convenzionale di mq.125,83.

In data 15/11/2006 con protocollo n°108313 è stata rilasciata per il bene (appartamento piano primo interno n°2 originario) l'Abitabilità n°1567/2006, con relativo allaccio fognario rilasciato da ACEA ATO2 in data 14/04/200 al n°178.

Per il Posto Auto è stata presentata D.I.A. c/o il Municipio XIII° in data 28/11/2006 con protocollo n°102603.

Per il frazionamento in n°2 unità (interno n°2 ed interno n°2/A) e per la sopraelevazione di un piano avente destinazione di accessori è stata inoltrata D.I.A. c/o il Municipio XIII° in data 19/11/2011 al protocollo n°70397, con successivo Collaudo e Fine Lavori in data 03/04/2012 al protocollo n°35177. Altresì per l'interno n°2/A è stata redatta A.P.E. corrispondente alla categoria "F".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data del sopralluogo il bene presentava varie difformità rispetto all'ultima conformità assentita ed alla planimetria catastale, nel particolare :

-Al piano 2° il vano lavatoio risulta camera, il locale tecnico risulta bagno, una porzione del portico stenditoio e stata trasformata in veranda chiusa/camera.

-Al piano terreno il posto auto e stato trasformato in cantina/magazzino con la costruzione perimetrale in muratura e copertura in tetto.

Al piano 1° diversa distribuzione di apertura per accesso alla camera

Per dette difformità verranno considerate le dovute riduzioni in fase di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 527,51

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 527,51



Importo spese straordinarie già deliberate: € 48,00

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale composto dai civici n.1 32-32A-32B e n°13 unità abitative, ancora sprovvisto del Regolamento di Condominio ma in fase di redazione.

Per lo stesso sono state predisposte ed approvate nell'assemblea del 27/02/2023 le Tabelle Millesimali, nel particolare l'unità oggetto di pignoramento risulta associata a :

- Tabella A (spese generali) mm. 96,25;
- Tabella B (spese scala) mm.121,61;
- Tabella C (spese comuni accesso civico 34) mm.121,36.

Il fabbricato risultando privo di ascensore non risulta gravato da tabelle per la sua manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ed accessori ubicati a Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n°34, interno 2/a, piano T-1°-2°

Appartamento articolato sui piani primo e secondo con corte esclusiva e cantina /magazzino (ex posto auto scoperto) al piano terreno, composto da : Piano primo n°2 camere, bagno, ingresso/corridoio, balcone e scala di collegamento al piano 2° Piano secondo n°2 camere, bagno e terrazzo al livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 806, Sub. 516-518, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato si

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 806, Sub. 510, Zc. 6^, Categoria C/6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 250.257,30

Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i sotto elencati prezzi di vendita con indicazione della superficie in mq.c., i vani, la fonte, indirizzo e prezzo attualmente sul mercato per beni aventi le caratteristiche simili al bene oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio a mq.c. pari ad €2.202,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n°34, interno 2/a, piano T-1°-2° | 113,65 mq | 2.202,00 €/mq | € 250.257,30 | 100,00% | € 250.257,30 |
| | | | | Valore di stima: | € 250.257,30 |

Valore di stima: € 250.257,30

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|------------------------------|----------|------|
| Appetibilità | 10,00 | % |
| Stato e rifiniture | 5,00 | % |
| Vetustà | 3,00 | % |
| Regolarizzazione urbanistica | 15000,00 | € |

Valore finale di stima: € 190.000,00

Da una indagine al fine di ricavare un valore medio di mercato si sono evidenziati i sotto elencati prezzi di vendita con indicazione della superficie in mq.c., i vani, la fonte, indirizzo e prezzo attualmente sul mercato per beni aventi le caratteristiche simili al bene oggetto della presente, quindi ricavato il valore medio a mq.c. L'importo del valore verrà poi detratto dei deprezzamenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Cespite costituito da appartamento ad i piani 1° e 2° con Cantina/Magazzino e piccola corte al piano terreno, con particolarità di non conformità urbanistica al piano 2° ed al piano terreno.

In fase di sopralluogo si è riscontrata una copiosa macchia al soffitto del bagno derivata da infiltrazioni di acqua dalla copertura condominiale.

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 06/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lacerenza Giacomo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 02 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 03 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Appartamento e Corte
- ✓ N° 04 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Posto Auto
- ✓ N° 05 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 1075 sub.516-518
- ✓ N° 06 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 1075 sub.510
- ✓ N° 07 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico P.lla 806
- ✓ N° 08 Planimetrie catastali - Storicità planimetrie catastali 1981-1988-2007
- ✓ N° 09 Atto di provenienza - Atto notaio D'Alessandro Luigi del 30/04/2013 rep.28048 racc.20320
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato Tecnico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Relazione del valore medio di mercato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. tavola n°24
- ✓ N° 13 Altri allegati - Progetto allegato ad istanza di Sanatoria Edilizia
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione Condomo Edilizio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazioni Ufficio Condomo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Accesso atti ufficio Condomo 85426_2023
- ✓ N° 17 Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 18 Altri allegati - Abitabilità sub. 12
- ✓ N° 19 Altri allegati - Tabelle millesimali
- ✓ N° 20 Altri allegati - Insoluti condominiali
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visura Ipotecaria p.lla 806 sub.516
- ✓ N° 22 Altri allegati - Visura Ipotecaria p.lla 806 sub.510
- ✓ N° 23 Altri allegati - Trasmissione pec alle parti della bozza perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ed accessori ubicati a Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n°34, interno 2/a, piano T-1°-2°
Appartamento articolato sui piani primo e secondo con corte esclusiva e cantina/magazzino (ex posto auto scoperto) al piano terreno, composto da : Piano primo n°2 camere, bagno, ingresso/corridoio, balcone e scala di collegamento al piano 2° Piano secondo n°2 camere, bagno e terrazzo al livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 806, Sub. 516-518, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato si
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 806, Sub. 510, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di procedura ricade, congiuntamente all'intero fabbricato, nella Tavola n°24 del P.R.G. di Roma Capitale, nel particolare descritto nelle indicazioni dei "Sistemi e Regole" come "Città della Trasformazione" in "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"

Prezzo base d'asta: € 190.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento ed accessori | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n°34, interno 2/a, piano T-1°-2° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 806, Sub. 516-518, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato si Cantina/Magazzino (ex posto auto) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 806, Sub. 510, Zc. 6^, Categoria C6, Graffato no | Superficie | 113,65 mq |
| Stato conservativo: | Il bene si presenta in medio stato di manutenzione, da un'indagine visiva non si riscontrano danni e/o lesioni strutturali, fatta eccezione una copiosa traccia di umidità al bagno del piano 2° derivate da infiltrazioni dal tetto condominiale. | | |
| Descrizione: | Appartamento articolato su i piani primo e secondo con corte esclusiva e cantina/magazzino (ex posto auto scoperto) al piano terreno, composto da : Piano primo n°2 camere, bagno, ingresso/corridoio, balcone e scala di collegamento al piano 2° Piano secondo n°2 camere, bagno e terrazzo al livello, corte e cantina/magazzino al piano terreno. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il bene alla data del sopralluogo risultava occupato dagli escutati e dal loro figli, non risultano in essere contratti di locazione ne di comodato d'uso. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2013
Reg. gen. 44294 - Reg. part. 6046
Quota: 1/1
Importo: € 423.389,58
A favore di Credito Bergamasco
Contro Formalità a carico della procedura
Capitale: € 211.694,79
Rogante: D'ALESSANDRO Luigi
Data: 30/04/2013
N° repertorio: 28051
N° raccolta: 20323

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2021
Reg. gen. 31067 - Reg. part. 21488
Quota: 1/1
A favore di
Contro Formalità a carico della procedura

