
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Taglioni Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 482/2023 del R.G.E.

promossa da

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Partita IVA: 00799960158

Piazza S. Carlo, 156

10121 Torino (TO)

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 482/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

ALLEGATI



INCARICO

In data 10/10/2023, il sottoscritto Ing. Taglioni Alberto, con studio in Via Grandis, 5 - 00185 - Roma (RM), email ing.taglioni@gmail.com, PEC antalgo@pec.ording.roma.it, Fax 06 92942749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2023 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 Napoleone III n.70, scala B, interno 20, piano 5 (Coord. Geografiche: 41.896374, 12.502685)

DESCRIZIONE

Per una più completa descrizione d'insieme, si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- pianta 1:100 dell'unità immobiliare;
- ortofoto;
- mappa stradale;
- mappa satellitare;
- rappresentazione fotografica dell'unità immobiliare, degli spazi condominiali e delle viste esterne.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento di circa 100 mq in fabbricato civile, situato al V piano di edificio di cui al civico 70 di via Napoleone III in Roma, con servizio di portineria, composto da :

- ampio ingresso
- soggiorno
- cucina
- un locale tra ingresso e cucina
- due camerette
- una camera da letto
- un bagno
- un bagno di servizio
- un disimpegno tra soggiorno e camera

L'insieme in ha la forma approssimativa di due rettangoli ad assi longitudinali paralleli e contigui sui i loro lati corti, ed ha i seguenti affacci

- un affaccio su via pubblica da camera da letto,
- quattro affacci su corte condominiale : da ingresso, cucina, locale tra cucina e soggiorno, e da bagno di servizio
- due affacci su chiostrina interna dalle camerette

Le pareti sono rivestite con carte da parati in ingresso e nelle camere, rivestite a maioliche nei bagni e in cucina. La pavimentazione è a piastrelle, in camera e camerette è in parquet.



L'appartamento è interamente controsoffittato in legno, con ornamenti lungo i bordi.
Le porte sono in legno, i serramenti in PVC a camera termica, esternamente vi sono persiane in PVC.
Il riscaldamento è fornito da impianto a generazione istantanea a gas di città, installato nel bagno di servizio, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.
Sono presenti impianto idrico, elettrico, citofonico e collegamento antenna TV centralizzata.
E' presente un impianto di aria condizionata, di tipologia obsoleta e non funzionante.

Non vi sono pertinenze.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio ove è situata l'unità immobiliare, con unico ingresso stradale dal civico n.70 di via Napoleone III, consiste in un fabbricato in muratura portante a 6 piani fuori terra, di tipica architettura Umbertina, con copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo praticabile.
Esso è composto da 48 unità immobiliari residenziali distribuite su due corpi scala, da 12 magazzini situati a piano terreno, e da 6 unità commerciali con affaccio su strada ai civici nn. 64,66,68,72,74,76.
L'edificazione è avvenuta in adiacenza laterale a due fabbricati simili, che compongono un complesso edilizio a forma rettangolare delimitato da via Napoleone III, da via Rattazzi, da via Principe Amedeo e dal complesso parrocchiale di Sant'Eusebio all'Esquilino.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona si identifica nel rione Esquilino, situato nell'area est del centro storico di Roma, che confina

- a nord con il rione Castro Pretorio
- a est con i quartieri Tiburtino e Prenestino-Labicano
- a sud-est con il quartiere Tuscolano
- a ovest con il rione Monti

Per la sua regolarità topografica, la zona si presenta come un quadrilatero molto allungato in corrispondenza dei terreni dedicati al traffico ferroviario, con estremi nelle basiliche di Santa Maria Maggiore e di Santa Croce in Gerusalemme.

La zona è ad alta densità abitativa, con intensa presenza di attività commerciali, di ristorazione e ricettive. Stante la vicinanza della Stazione Termini, è interessata da traffico voluminoso sia pubblico che privato, specificamente negli orari di punta; la possibilità di parcheggio libero è pressoché nulla.

Il punto più caratteristico della zona è Piazza Vittorio Emanuele II, comunemente abbreviata in Piazza Vittorio, una piazza completamente porticata secondo la moda piemontese, unica nel suo genere a Roma, al centro della quale c'è un grande giardino, oggetto negli anni novanta di un restauro che ha permesso il recupero di strutture storiche.

Nella zona si stabilì fin dagli anni 60 una piccola comunità cinese e oggi l'area è profondamente multietnica.

PRECISAZIONI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

NOTE

La presenza intensa di mobilia e masserizie varie non ha permesso una più accurata descrizione delle parti interne.

La persona, di nazionalità cinese, occupante l'immobile al momento dell'accesso ha fornito scarsissima collaborazione, anche per difficoltà di lingua.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Napoleone III n.70, scala B, interno 20, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega relazione notarile ventennale a firma Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), composta di n. 3 pagine, datata 29/05/2023, e denominata "Relazione notarile ex art. 567 cpc" attestante la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Le formalità pregiudizievoli citate in detta relazione sono state riscontrate nella ricerca ipocatastale effettuata dal sottoscritto CTU, della quale le complete risultanze vengono allegate alla presente relazione di perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)

nato il in)

Codice fiscale:

)

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

- (Proprietà 1/1) in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolo di provenienza è costituito da atto di compravendita, che attesta l'acquisizione del bene in data 28 ottobre 2009, per la quota di 1/1.

L'atto, che si allega, è stato ricevuto dal Notaio in Roma Gazzanti Pugliese Di Cotrone Antonio; il documento è registrato con numero 61832/37321 di repertorio, ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 29/10/2009 ai numeri 142318/78395.



CONFINI

L' unità immobiliare è sovrastante omologo interno della medesima scala B, e sottostante l'impalcato di copertura dell'edificio nella parte sottotetto.

Sul proprio piano esso confina, in sequenza oraria, con

- affaccio su via Napoleone III
- altra unità del medesimo corpo scala e chiostrina interna
- vano scala
- due unità del medesimo corpo scala poste su piani sfalsati
- affaccio su corte condominiale
- altra unità del medesimo del corpo scala A

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,20 m	5
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,40	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1981 al 05/11/1981		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1,75 Piano 5
Dal 05/11/1981 al 27/01/1982 -		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1,75 Piano 5
Dal 27/01/1982 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1,75 Piano 5
Dal 30/06/1987 al 05/11/1981		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1,75 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 29/05/2001		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.124,58 Piano 5
Dal 29/05/2001 al 04/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.124,58 Piano 5
Dal 04/06/2008 al 28/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.536,46 Piano 5
Dal 28/10/2009 al 25/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.536,46 Piano 5
Dal 25/11/2013 al 30/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 100 mq Rendita € 2.078,74 Piano 5



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	496	129	33	2	A2	3	7	100 mq	2078,74 €	5	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
496	129				Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale		1340 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

I dati e la planimetria catastale in atti al momento del pignoramento, hanno consentito univocamente la localizzazione e l'identificazione dell'immobile.

L'attuale stato di fatto differisce dalla più recente planimetria in atti, redatta in data 04/06/2008, per essersi rilevato:

- lo spostamento della cucina in uno dei tre bagni
- l'ampliamento del bagno di servizio a scapito del disimpegno antistante
- la chiusura del collegamento del disimpegno con l'ingresso
- la presenza di due finestre nel bagno di servizio con affaccio su corte interna
- una inferiore altezza dei soffitti, di m 3.20 anziché m 3.50
- un orientamento geografico scostato di 45 gradi verso est

Lo spostamento della cucina ha comportato un aumento della consistenza dell'immobile da 6,5 a 7 vani catastali, e pertanto diviene **necessario un adeguamento catastale, attraverso procedura DOC.FA. da parte di tecnico qualificato**; il costo della prestazione viene valutato in **200 euro lordi**.

Per quanto riguarda le aperture esterne nel bagno di servizio, non presenti nella planimetria, vi è giustificato motivo di ritenere che trattasi di svista del tecnico che ha redatto il grafico, in quanto la precedente planimetria, risalente al 1939, e anch'essa tuttora agli atti catastali, già riportava le aperture in essere e vi è inoltre corrispondenza con l'architettura generale della facciata interna. In merito non risulta quindi necessaria nessuna pratica in sanatoria.



PRECISAZIONI

Non vi sono particolari precisazioni da segnalare

PATTI

Non si è a conoscenza di patti di alcun tipo

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buona.

L'unità pignorata appare poco curata, comunque sostanzialmente in buono stato: non si notano infiltrazioni di umidità, né lesioni sulle pareti.

Stanti gli ingombri di mobilia e oggetti non è stato possibile effettuare osservazioni più approfondite.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, oltre alle scale e all'atrio con guardiola di portineria, sono costituite dalla corte interna ornata con vegetazione di riporto, dal suo collegamento con atrio attualmente utilizzato per la raccolta differenziata, e dal terrazzo condominiale privo di dotazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è riscontrata la presenza di servitù, censi, livelli e/o usi civici



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nell'unità pignorata le pareti sono intonacate rivestite in carta da parati nelle camere e nell'ingresso, con fregi marmorei localizzati, prevalentemente in marmo nel soggiorno, e a maioliche nel bagni e in cucina, con pezzatura a mosaico nel bagno di servizio.

La pavimentazione è a parquet classico a listelli nelle camerette, a parquet a cassettoni quadrati nella camera, a piastrelle nel soggiorno, nei bagni, nella cucina e nel locale ad essa antistante.

Nell'abitazione vi sono diverse nicchie murarie, le due nell'ingresso sono dotate di ante metalliche per la loro chiusura.

Le porte sono in legno pieno, alcune con decori a riquadri, quella della cucina con vetrata.

I serramenti sono in PVC a camera termica, esternamente vi sono persiane in PVC.

Il riscaldamento è ottenuto con caldaia istantanea a gas di città, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

I radiatori sono in acciaio del tipo classico, eccetto quello del soggiorno in alluminio a forma decorativa.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, citofonico e antenna TV centralizzata.

E' presente nel salotto e nelle camere un impianto di aria condizionata con aeratori sotto soffitto, di tipo obsoleto, e attualmente non funzionante.

Il fabbricato ove è situata l'unità pignorata è un edificio a sei piani fuori terra, con 48 appartamenti, 12 magazzini situati al piano terreno, e 6 locali commerciali su strada.

Gli appartamenti sono articolati su due corpi scala dotati di ascensore.

La struttura, risalente alla fine del XIX secolo, è tipica dell'epoca, con muratura portante in mattoni di tufo, fondazioni "a sacco" e orizzontamenti realizzati su tavolato con travi in legno.

La copertura è in parte piana, con due terrazze praticabili, e con locali tecnici ricoperti a tetto

Atrio e scale sono a pareti intonacate e pavimentati in marmo.

Non vi sono significative dotazioni condominiali

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta utilizzato da terzi senza titolo



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2001 al 28/10/2009	nato a Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale VALERIO TIRONE	29/05/2001	27058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI Roma 1	06/06/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2009 al 31/10/2023	nato in (Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale GAZZANTI PIGLIESE DI COTR	28/10/2009	61832	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, che vengono allegate:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/10/2009
Reg. gen. 142319 - Reg. part. 40369
Importo: € 741.132,00
A favore di Banca CR Firenze S.p.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 370.566,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 370.566,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Gazzanti Pugliese di Cotrone Antonio
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 61833
N° raccolta: 37322

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 24/05/2023
Reg. gen. 64813 - Reg. part. 47277
Quota: 1/1
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro

Si allega elenco completo delle note relative all'immobile pignorato



NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove sorge il fabbricato che comprende l'immobile in oggetto ha la destinazione urbanistica definita da :

Piano Regolatore Generale

Sistemi e regole 1:5000 : tavola 18_IV Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca ad isolato (T4)

Sistemi e regole 1:10000 : tavola 18 Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e alta densità insediativa (T2)

Rete ecologica : foglio 06 - servizi pubblici di livello urbano

Carta della qualità : tavola 18 - tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

P.T.P.R. tavola 24/A : Sistema del Paesaggio Insediativo : paesaggio dei centri dei nuclei storici con relativa fascia di rispetto

P.T.P.R. tavola 24/B : Individuazione del Patrimonio di Identità Regionale: Insediamenti urbani e storici e relativa fascia di rispetto

P.T.P.R. tavola 24/C : Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - beni della lista del patrimonio culturale UNESCO

P.T.P.R. tavola 24/D : Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - nessuna proposta

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli storici e artistici.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata fu edificato giusta licenza edilizia n. 143 del 18 agosto 1883, su richiesta del costruttore del 26 giugno 1883, con prot. di ricevimento 4450/83, approvata in data 26 luglio 1883 dalla Commissione Edilizia, che ne deliberò in merito in data 8 agosto 1883, al prot. n. 41042/6379.

Dette informazioni sono state reperite al fascicolo n. 79556/1883 conservato presso l'Archivio Storico Capitolino, unità organizzativa del Dipartimento IV del Comune di Roma ; si allega rappresentazione fotografica della documentazione presente nel fascicolo.

Il progetto architettonico reperito si riferisce ad un complesso edilizio previsto per l'intero isolato e articolato in sei piani fuoriterza e 17 campiture in facciata; l'edificio in esame vi corrisponde nelle 7 centrali, mentre quelle laterali sono state realizzate in difformità architettonica.

Le due planimetrie contenute nel fascicolo (pianta piano terreno, pianta piano-tipo primi piani), dimensionalmente sono congruenti con le misure esterne rilevabili "in loco", ma da esse si evince tuttavia uno stravolgimento nella distribuzione dei vani scala e delle unità abitative; è inoltre presente il prospetto di un piano attico, che risulta richiesto successivamente e mai realizzato.

Non è stato possibile reperire altra documentazione presso lo Sportello Unico Per l'Edilizia del Comune di Roma; tale impossibilità è attestata dall'allegata dichiarazione rilasciata a seguito di specifica richiesta.

La costruzione fu sicuramente ultimata prima del 1942, per essersi reperito in atti un accatastamento dell'immobile in oggetto, situato all'ultimo piano, risalente al 1939.

Per quanto sopra detto, e ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/01), detta planimetria assume il valore di "planimetria di impianto" che legittima lo stato dell'unità immobiliare alla data del suo rilevamento.



Con riferimento a tale stato legittimato, nell'attuale stato di fatto si sono riscontrate le seguenti modifiche

- **realizzazione di un bagno in adiacenza alla camera padronale**
- **chiusura di un'apertura di collegamento tra l'ingresso e una cameretta**

e, come già segnalato in sede di verifica di conformità catastale

- **ampliamento del bagno di servizio a scapito del disimpegno antistante**
- **chiusura del collegamento del disimpegno con l'ingresso**
- **trasformazione di un bagno in cucina**

che costituiscono irregolarità edilizie, non essendosi reperito per esse alcun titolo autorizzativo.

Tutte le sopraelencate difformità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di **pratica edilizia in sanatoria**, a cura di tecnico qualificato, con un **costo di circa 1.500 euro**, comprensivo di oneri sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato esibito documento valido di Attestazione Prestazione Energetica (APE), nè è stato possibile redigerlo, stante la mancanza di documentazione di impianto (libretto di impianto).

L'acquisizione di nuovo libretto, le necessarie verifiche sulle emissioni (controllo fumi) e la **redazione dell' APE**, comportano **una spesa lorda di circa 600 euro**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio si compone di 48 unità abitative, 12 locali situati nei cortili interni ad uso magazzino e 6 negozi su strada.

L'unità pignorata incide per 14 millesimi sull'intera proprietà condominiale, e per 60,57 millesimi sull'uso dell'ascensore

L'amministrazione condominiale è gestita da studio -

Si allega regolamento condominiale.

L'importo annuale delle spese condominiali è di circa 1.400,00 euro; tale dato viene desunto dal riparto consuntivo annuale al 31 dicembre 2021, fornito dall'amministrazione, che si allega; l'immobile pignorato è contrassegnato dalla unità contabile B20

Si allega comunicazione dell'amministratore, che dichiara che l'esecutato ad oggi risulta a **debito di oltre 2.500 euro** considerando anche la contabilità del 2022 ed alcune rate straordinarie non pagate.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Napoleone III n.70, scala B, interno 20, piano 5

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento di circa 100 mq in fabbricato civile, situato al V piano di edificio di cui al civico 70 di via Napoleone III in Roma, con servizio di portineria, composto da :

- ampio ingresso
- soggiorno
- cucina
- un locale tra ingresso e cucina
- due camerette
- una camera da letto
- un bagno
- un bagno di servizio
- un disimpegno tra soggiorno e camera

L'insieme in ha la forma approssimativa di due rettangoli ad assi longitudinali paralleli e contigui sui i loro lati corti, ed ha i seguenti affacci

- un affaccio su via pubblica da camera da letto,
- quattro affacci su corte condominiale : da ingresso, cucina, locale tra cucina e soggiorno, e da bagno di servizio
- due affacci su chiostro interna dalle camerette

Le pareti sono rivestite con carte da parati in ingresso e nelle camere, rivestite a maioliche nei bagni e in cucina. La pavimentazione è a piastrelle, in camera e camerette è in parquet.

L'appartamento è interamente controsoffittato in legno, con ornamenti lungo i bordi.

Le porte sono in legno, i serramenti in PVC a camera termica, esternamente vi sono persiane in PVC.

Il riscaldamento è fornito da impianto a generazione istantanea a gas di città, installato nel bagno di servizio, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, citofonico e collegamento antenna TV centralizzata.

E' presente un impianto di aria condizionata, di tipologia obsoleta e non funzionante.

Non vi sono pertinenze.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio ove è situata l'unità immobiliare, con unico ingresso stradale dal civico n.70 di via Napoleone III, consiste in un fabbricato in muratura portante a 6 piani fuori terra, di tipica architettura Umbertina, con copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo praticabile.

Esso è composto da 48 unità immobiliari residenziali distribuite su due corpi scala, da 12 magazzini situati a piano terreno, e da 6 unità commerciali con affaccio su strada ai civici nn. 64,66,68,72,74,76.

L'edificazione è avvenuta in adiacenza laterale a due fabbricati simili, che compongono un complesso edilizio a forma rettangolare delimitato da via Napoleone III, da via Rattazzi, da via Principe Amedeo e dal complesso parrocchiale di Sant'Eusebio all'Esquilino.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona si identifica nel rione Esquilino, situato nell'area est del centro storico di Roma, che confina

- a nord con il rione Castro Pretorio
- a est con i quartieri Tiburtino e Prenestino-Labicano
- a sud-est con il quartiere Tuscolano
- a ovest con il rione Monti

Per la sua regolarità topografica, la zona si presenta come un quadrilatero molto allungato in corrispondenza dei terreni dedicati al traffico ferroviario, con estremi nelle basiliche di Santa Maria Maggiore e di Santa Croce in Gerusalemme.

La zona è ad alta densità abitativa, con intensa presenza di attività commerciali, di ristorazione e ricettive.

Stante la vicinanza della Stazione Termini, è interessata da traffico voluminoso sia pubblico che privato, specificamente negli orari di punta; la possibilità di parcheggio libero è pressoché nulla.

Il punto più caratteristico della zona è Piazza Vittorio Emanuele II, comunemente abbreviata in Piazza Vittorio, una piazza completamente porticata secondo la moda piemontese, unica nel suo genere a Roma, al centro della quale c'è un grande giardino, oggetto negli anni novanta di un restauro che ha permesso il recupero di strutture storiche.

Nella zona si stabilì fin dagli anni 60 una piccola comunità cinese e oggi l'area è profondamente multi-etnica.

Per una più completa descrizione d'insieme, si rimanda alla seguente documentazione allegata:

- pianta 1:100 dell'unità immobiliare;
- ortofoto;
- mappa stradale;
- mappa satellitare;
- rappresentazione fotografica dell'unità immobiliare, degli spazi condominiali e delle viste esterne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 496, Part. 129, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale



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

Valore di stima del bene: € 380.000,00

La metodologia utilizzata per determinare il valore del bene si è basata sul dato di partenza del valore medio a mq per le compravendite nella zona, per il quale si è assunto il valore di 3.325,00 euro/mq

Detto valore è stato calcolato come valore medio tra quelli minimo e massimo forniti dall' Osservatorio Mobiliare Italiano, per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, per l' Anno 2023

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)

Codice di zona: B18

Microzona catastale n.: 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

rispettivamente uguali a 2.750,00 e 3.900,00 euro/mq con riferimento al I semestre 2023.

Una ricerca su valori reperiti in rete in siti specialistici, ha confermato la sostanziale congruità di questo valore con il mercato attuale.

Detto valore è poi stato corretto in 3.583,75 euro/mq, secondo le indicazioni del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" allegato alla Legge 296/2006 , in dipendenza del taglio e del livello di piano, per essere :

$$2750 + (3900 - 2750) \times (0.5 + 3 \times 0,8) / 4 = 3583,75$$

Tenuto conto dei dati metrici dell'immobile, e considerando per esso

- stato di manutenzione,
- conservazione,
- stato degli impianti,
- grado di finitura,
- regolarità geometrica della forma,
- razionalità distributiva,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- luminosità,
- esposizione,
- spazi comuni,
- ubicazione dell'accesso stradale

si è proceduto a valutarne il valore unitario di superficie, correggendo il valore medio di cui sopra attraverso gli usuali indicatori di merito.

Avendo l'analisi fornito il coefficiente finale di 1,08 si è assunto il valore di 3.870,45 euro/mq

Il prodotto del costo unitario per il valore l'area commerciale dell'immobile, ha quindi determinato il valore di 387.045,0 euro, al lordo del quale vanno detratte le spese che dovranno essere sostenute per la regolarizzazione edilizia, l'adeguamento catastale, la redazione del Certificato di Prestazione Energetica e il pagamento delle spese condominiali non saldate; il tutto, non potendosi meglio precisare puntualmente le singole voci, viene complessivamente computato forfettariamente in euro 6.500,00.



Con ragionevole arrotondamento, la stima finale del bene viene fissata in **380.000,00 euro**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Napoleone III n.70, scala B, interno 20, piano 5	100,00 mq	3.800,00 €/mq	€ 380.000,00	100,00%	€ 380.000,00
				Valore di stima:	€ 380.000,00

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 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Taglioni Alberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Napoleone III n.70, scala B, interno 20, piano 5

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento di circa 100 mq in fabbricato civile, situato al V piano di edificio di cui al civico 70 di via Napoleone III in Roma, con servizio di portineria, composto da :

- ampio ingresso
- soggiorno
- cucina
- un locale tra ingresso e cucina
- due camerette
- una camera da letto
- un bagno
- un bagno di servizio
- un disimpegno tra soggiorno e camera

L'insieme in ha la forma approssimativa di due rettangoli ad assi longitudinali paralleli e contigui sui i loro lati corti, ed ha i seguenti affacci

- un affaccio su via pubblica da camera da letto,
- quattro affacci su corte condominiale : da ingresso, cucina, locale tra cucina e soggiorno, e da bagno di servizio
- due affacci su chiostrina interna dalle camerette

Le pareti sono rivestite con carte da parati in ingresso e nelle camere, rivestite a maioliche nei bagni e in cucina. La pavimentazione è a piastrelle, in camera e camerette è in parquet.

L'appartamento è interamente controsoffittato in legno, con ornamenti lungo i bordi.

Le porte sono in legno, i serramenti in PVC a camera termica, esternamente vi sono persiane in PVC.

Il riscaldamento è fornito da impianto a generazione istantanea a gas di città, installato nel bagno di servizio, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Sono presenti impianto idrico, elettrico, citofonico e collegamento antenna TV centralizzata.

E' presente un impianto di aria condizionata, di tipologia obsoleta e non funzionante.

Non vi sono pertinenze.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio ove è situata l'unità immobiliare, con unico ingresso stradale dal civico n.70 di via Napoleone III, consiste in un fabbricato in muratura portante a 6 piani fuori terra, di tipica architettura Umbertina, con copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo praticabile.

Esso è composto da 48 unità immobiliari residenziali distribuite su due corpi scala, da 12 magazzini situati a piano terreno, e da 6 unità commerciali con affaccio su strada ai civici nn. 64,66,68,72,74,76.

L'edificazione è avvenuta in adiacenza laterale a due fabbricati simili, che compongono un complesso edilizio a forma rettangolare delimitato da via Napoleone III, da via Rattazzi, da via Principe Amedeo e dal complesso parrocchiale di Sant'Eusebio all'Esquilino.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona si identifica nel rione Esquilino, situato nell'area est del centro storico di Roma, che confina

- a nord con il rione Castro Pretorio
- a est con i quartieri Tiburtino e Prenestino-Labicano
- a sud-est con il quartiere Tuscolano
- a ovest con il rione Monti

Per la sua regolarità topografica, la zona si presenta come un quadrilatero molto allungato in corrispondenza dei terreni dedicati al traffico ferroviario, con estremi nelle basiliche di Santa Maria Maggiore e di Santa Croce in Gerusalemme.

La zona è ad alta densità abitativa, con intensa presenza di attività commerciali, di ristorazione e ricettive.

Stante la vicinanza della Stazione Termini, è interessata da traffico voluminosa sia pubblico che privato, specificamente negli orari di punta; la possibilità di parcheggio libero è pressoché nulla.

Il punto più caratteristico della zona è Piazza Vittorio Emanuele II, comunemente abbreviata in Piazza Vittorio, una piazza completamente porticata secondo la moda piemontese, unica nel suo genere a Roma, al centro della quale c'è un grande giardino, oggetto negli anni novanta di un restauro che ha permesso il recupero di strutture storiche.

Nella zona si stabilì fin dagli anni 60 una piccola comunità cinese e oggi l'area è profondamente multi-etnica.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 496, Part. 129, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'area ove sorge il fabbricato che comprende l'immobile in oggetto ha la destinazione urbanistica definita da :
Piano Regolatore Generale

Sistemi e regole 1:5000 : tavola 18_IV Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca ad isolato (T4) Sistemi e regole 1:10000 : tavola 18 Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e alta densità insediativa (T2)

rete ecologica : foglio 06 - servizi pubblici di livello urbano

carta della qualità : tavola 18 - tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

P.T.P.R. tavola 24/A : Sistema del Paesaggio Insediativo : paesaggio dei centri dei nuclei storici con relativa fascia di rispetto

P.T.P.R. tavola 24/B : Individuazione del Patrimonio di Identità Regionale: Insediamenti urbani e storici e relativa fascia di rispetto

P.T.P.R. tavola 24/C : Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - beni della lista del patrimonio culturale UNESCO

P.T.P.R. tavola 24/D : Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - nessuna proposta



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 482/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Napoleone III n.70, scala B, interno 20, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 129, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 496, Part. 129, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato è buona, L'unità pignorata appare poco curata, comunque sostanzialmente in buono stato: non si notano infiltrazioni di umidità, nè lesioni sulle pareti, Stanti gli ingombri di mobilia e oggetti non è stato possibile effettuare osservazioni più approfondite.		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</p> <p>Appartamento di circa 100 mq in fabbricato civile, situato al V piano di edificio di cui al civico 70 di via Napoleone III in Roma, con servizio di portineria, composto da :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampio ingresso - soggiorno - cucina - un locale tra ingresso e cucina - due camerette - una camera da letto - un bagno - un bagno di servizio - un disimpegno tra soggiorno e camera <p>L'insieme in ha la forma approssimativa di due rettangoli ad assi longitudinali paralleli e contigui sui i loro lati corti, ed ha i seguenti affacci</p> <ul style="list-style-type: none"> - un affaccio su via pubblica da camera da letto, - quattro affacci su corte condominiale : da ingresso, cucina, locale tra cucina e soggiorno, e da bagno di servizio - due affacci su chiostrina interna dalle camerette <p>Le pareti sono rivestite con carte da parati in ingresso e nelle camere, rivestite a maioliche nei bagni e in cucina.</p> <p>La pavimentazione è a piastrelle, in camera e camerette è in parquet.</p> <p>L'appartamento è interamente controsoffittato in legno, con ornamenti lungo i bordi.</p> <p>Le porte sono in legno, i serramenti in PVC a camera termica, esternamente vi sono persiane in PVC.</p> <p>Il riscaldamento è fornito da impianto a generazione istantanea a gas di città, installato nel bagno di servizio, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.</p> <p>Sono presenti impianto idrico, elettrico, citofonico e collegamento antenna TV centralizzata.</p> <p>E' presente un impianto di aria condizionata, di tipologia obsoleta e non funzionante.</p> <p>Non vi sono pertinenze.</p> <p>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO</p> <p>L'edificio ove è situata l'unità immobiliare, con unico ingresso stradale dal civico n.70 di via Napoleone III, consiste in un fabbricato in muratura portante a 6 piani fuori terra, di tipica architettura Umbertina, con copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo praticabile.</p> <p>Esso è composto da 48 unità immobiliari residenziali distribuite su due corpi scala, da 12 magazzini situati a piano terreno, e da 6 unità commerciali con affaccio su strada ai civici nn. 64,66,68,72,74,76.</p> <p>L'edificazione è avvenuta in adiacenza laterale a due fabbricati simili, che compongono un complesso edilizio a forma rettangolare delimitato da via Napoleone III, da via Rattazzi, da via Principe Amedeo e dal complesso parrocchiale di Sant'Eusebio all'Esquilino.</p>		



	<p>DESCRIZIONE DELLA ZONA</p> <p>La zona si identifica nel rione Esquilino, situato nell'area est del centro storico di Roma, che confina</p> <ul style="list-style-type: none"> - a nord con il rione Castro Pretorio - a est con i quartieri Tiburtino e Prenestino-Labicano - a sud-est con il quartiere Tuscolano - a ovest con il rione Monti <p>Per la sua regolarità topografica, la zona si presenta come un quadrilatero molto allungato in corrispondenza dei terreni dedicati al traffico ferroviario, con estremi nelle basiliche di Santa Maria Maggiore e di Santa Croce in Gerusalemme.</p> <p>La zona è ad alta densità abitativa, con intensa presenza di attività commerciali, di ristorazione e ricettive. Stante la vicinanza della Stazione Termini, è interessata da traffico voluminoso sia pubblico che privato, specificamente negli orari di punta; la possibilità di parcheggio libero è pressoché nulla.</p> <p>Il punto più caratteristico della zona è Piazza Vittorio Emanuele II, comunemente abbreviata in Piazza Vittorio, una piazza completamente porticata secondo la moda piemontese, unica nel suo genere a Roma, al centro della quale c'è un grande giardino, oggetto negli anni novanta di un restauro che ha permesso il recupero di strutture storiche.</p> <p>Nella zona si stabilì fin dagli anni 60 una piccola comunità cinese e oggi l'area è profondamente multietnica.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



ELENCO ALLEGATI

ELABORATI PLANIMETRICI	Pag.1
✓ Planimetria Immobile	
✓ Mappa Stradale	
✓ Mappa satellitare	
✓ N. 2 ortofoto fabbricato	
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag.7
✓ N. 40 foto a colori interno immobile	
✓ N. 19 foto a colori fabbricato e parti comuni	
RISULTANZE CATASTALI	pag. 38
✓ Visura catastale attuale dell'immobile	
✓ Visura catastale storica dell'immobile	
✓ Visure catastali attuale e storica terreno	
✓ Planimetria catastale attuale	
✓ Planimetria catastale 1939	
✓ Estratto di Mappa Catastale	
ISPEZIONE IPOCATASTALE	pag.50
✓ Documentazione ipocatastale : n. 2 trascrizioni	
✓ Documentazione ipocatastale : n. 1 iscrizioni	
✓ Elenco note	
DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	pag.60
✓ Contabilità condominiale	
✓ Dichiarazione Amministratore di debito esecutato	
✓ Regolamento condominio	
✓ Titolo edilizio del fabbricato da Archivio Storico Capitolino	
✓ Comunicazione Comune di Roma di Assenza Titolo Edilizio Immobile	
ALTRA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROCEDURA.....	pag.91
✓ N.2 verbali di accesso	
✓ Atto di provenienza	
✓ Relazione notarile art. 567 cpc	

