
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 457/2021 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10, piano 2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12



Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 457/2021 del R.G.E.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19



INCARICO

All'udienza apposta il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), email proingroma@gmail.com, PEC g.marsella@pec.ording.roma.it, Tel. 06 58202593, Fax 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e successivamente 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 Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10, piano 2
- **Bene N° 2** - Box (ex Posto auto) ubicato a Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAFFIO MAFFII N. 11, SCALA D, INTERNO 10, PIANO 2

L'edificio in cui ricade l'appartamento è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella zona Est della città di Roma, ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc..

L'appartamento risulta avere una consistenza catastale di cinque vani catastali, lo stesso è costituito da: ingresso, disimpegno, due ampie stanze, un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e due balconi.

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

BENE N° 2 - BOX (EX POSTO AUT) UBICATO A ROMA (RM) - VIA CESARE ALGRANATI N. 16, INTERNO 22, PIANO S2

L'edificio in cui ricade il Box in esame ((ex posto auto che risulta trasformato in Box, per il quale risulta presentata domanda di condono nel 1986, non ancora concessa) è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella zona Est della città di Roma, ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc..

All'attualità detto posto auto risulta essere un Box con doppio accesso su due lati contrapposti che affacciano sulle corsie di manovra dell'autorimessa, con una consistenza catastale di 27 mq.



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10, piano 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** (Proprietà 1/3)

Si precisa che dall'atto di cessione di diritti immobiliari del 20/04/2015, la proprietà è stata trasferita dal genitore in forma indivisa e in parti uguali ai tre figli.

CONFINI

L'appartamento risulta confinante con il vano scale, con vano ascensore, con appartamento int. 11, cortile interno su due lati, salvo altri.

Si precisa che

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	20,50 mq	20,50 mq	0,30	6,15 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				104,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,15 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	1580	111	5	A3	4	5	105 mq	1097,47 €	2	

CRONISTORIA CATASTALI

Per l'appartamento di Via Maffio Maffii n. 11, censito in Catasto al Foglio n. 602 Part. 1580, sub 111, ho avuto modo di verificare presso il Catasto che la Scheda 84642 del 1972, indicata nell'atto di vendita originario del 27/06/1973 afferisce effettivamente a detto immobile.

Infatti, per l'argomento ho effettuato specifica richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate e nella relativa loro risposta risulta allegata la Planimetria Catastale legata alla Scheda 84642 del 1972, che risulta essere quella afferente all'immobile in esame e già da me scaricata in precedenza dal sito on line dell'Agenzia.

PRECISAZIONI

Per la costruzione dei due lotti edilizi A e B sono stati redatti due atti D'obbligo da parte del Costruttore a favore del Comune di Roma, che riguardano essenzialmente la conservazioni di della destinazione d'uso degli spazi relativi al verde esterno. Trattasi essenzialmente di obblighi condominiali di destinazione d'uso di spazi esterni.

Trattasi dell'atto d'obbligo del 04/06/1970 Repertorio 18946 Raccolta 7481, nonché un altro atto d'obbligo registrato un pari data 06/07/1970.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non presenta recenti interventi di manutenzione, anche il bagno non appare essere stato oggetto di manutenzioni recenti. Le condizioni dell'appartamento sono quindi sufficienti, inoltre, risulta evidente il normale invecchiamento delle superfici avvenuto negli anni.

PARTI COMUNI

Costituiscono le parti comuni le varie parti dell'edificio costituite dall'ingresso, le scale ecc. come meglio indicate nel regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si ha notizia di tali vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui ricade l'immobile è con struttura in cemento armato con solaio in latero cemento, tipici delle costruzioni degli anni 70-80 del secolo scorso.

L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a 3 metri.

Gli infissi esterni ed interni sono il legno di vecchia data, quelli esterni sono del tipo monovetro.

Gli impianti elettrici sono di vecchia data anche i relativi frutti probabilmente risalgono all'epoca di realizzazione dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Da quanto dichiarato dai presenti durante l'accesso, risultano, in essere n. 3 contratti di affitto relativi a porzioni dell'immobile con tre diverse persone. Nella sostanza ogni affittuario utilizza una stanza e le parti comuni dell'appartamento.

Detti contratti sono di durata circa un anno rinnovabili con tacito assenso, e sono tutti successivi al pignoramento, in particolare risultano:

un contratto di affitto dal 03/12/2022 al 30/11/2023 per €/anno 3.600,00

un contratto di affitto dal 01/10/2022 al 30/09/2023 per €/anno 4.800,00

un contratto di affitto dal 01/09/2022 al 31/08/2023 per €/anno 3.600,00

Per tale argomento si sono chiesti anche gli estremi delle registrazioni dei contratti all'Agenzia delle Entrate, che non sono ancora pervenuti.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato oggetto di compravendita nel 1973, con tale rogito l'immobile è pervenuto alla nonna degli esecutati. Precisamente trattasi del rogito del notaio Vincenzo Butera del 27/06/1973 repertorio n. 727203, raccolta n. 22319, registrato presso la conservatoria immobiliare di Roma Registrazione Volume 3385, n. 10968 reg. in data 05/07/1973.



Successivamente, a seguito della morte della nonna degli esecutati, avvenuta in data ***** , l'immobile è pervenuto al padre degli esecutati.

Con atto del 2015 avente ad oggetto la "Cessione di diritti immobiliari", il padre degli esecutati ha trasferito ai figli la piena proprietà dell'immobile in esame. Precisamente trattasi del rogito del notaio Gilardoni Carlo Annibale del 20/04/2015 repertorio n. 48425, raccolta n. 12631, trascritto presso la conservatoria immobiliare di Roma, Registro Particolare 28079 Registro Generale 37963, in data 21/04/2015.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità da cancellare:

1. ISCRIZIONE DEL 10/06/2006 – Registro Particolare 20750 Registro Generale 75979
IPOTECA GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TIVOLI, di primo grado emessa sulla precedente scheda catastale prot. 84688 del 1972
che poi ha dato origine all'immobile in esame
2. ISCRIZIONE del 14/03/2012 - Registro Particolare 3447 Registro Generale 26503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 531 del 03/03/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
3. ISCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 14117 Registro Generale 100764
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1344 del 11/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
4. TRASCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 47963 Registro Generale 69052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9057 del 09/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui rientra l'immobile è costituito da due lotti lotto A e Lotto B, l'appartamento ricade nel lotto A.

Il lotto A è stato edificato in base a licenza edilizia N. 1694 del 03/12/1970.

Dalla visura dell'agibilità sul sito on line del Comune e dall'atto di provenienza dell'immobile risulta un protocollo del progetto n. 32059/69.

Il sottoscritto ha esaminato ambedue i progetti del Lotto A e lotto B, che per ciò che riguarda l'appartamento in



esame sono equivalenti. Comunque, si riportano in allegato ambedue i progetti.
Gli estremi dell'agibilità risultano essere: n. 92 del 08/02/1974 con richiesta del 1972 prot. 43051.
L'immobile risulta conforme rispetto al progetto e quindi anche rispetto alla legge 47/85.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Esiste apposito regolamento di condominio del 19/1271972 depositato presso il Notaio Vincenzo Butera, Repertorio 709619 che regolamenta la gestione e le parti comuni dell'intero edificio in esame, costituito da due palazzine affiancate.

Risulta un debito verso il condominio valutato a fine gennaio 2013 pari ad € 1.053,92. Comunque è onere dell'acquirente pagare le spese condominiale di propria competenza come previsto dalla legge.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Box (ex Posto auto) ubicato a Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** (Proprietà 1/3)
- ***** (Proprietà 1/3)



Si precisa che dall'atto di cessione di diritti immobiliari del 20/04/2015, la proprietà è stata trasferita dal genitore in forma indivisa e in parti uguali ai tre figli.

CONFINI

Il box confina su tre lati con la corsia di manovra e su un lato con il Box n. 21.

Si rileva che i confini indicati nell'ultimo atto di cessione di diritti immobiliari del 2015 non risultano esatti, mentre risultano esatti i confini indicati nell'originario atto di compravendita del 1976.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,06 m	S2
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	1580	504	5	C6	4	27 mq	27 mq	121,32 €	S2	

CRONISTORIA CATASTALI

Per il posto auto (per il quale è stata presentata domanda di condono per trasformazione in Box), Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2, censito in Catasto al Foglio n. 602 Part. 1580, sub 504, ho avuto modo di verificare presso il Catasto che la Scheda 78491 del 1976, i afferisce effettivamente a detto immobile.

Infatti, per l'argomento ho effettuato specifica e dettagliate richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate ed infine sono riuscito a reperire la scheda in esame riscontrando che afferisce effettivamente all'originario posto auto.

PRECISAZIONI



Per la costruzione dei due lotti edilizi A e B sono stati redatti due atti D'obbligo da parte del Costruttore a favore del Comune di Roma, che riguardano essenzialmente la conservazione di della destinazione d'uso degli spazi relativi al verde esterno. Trattasi essenzialmente di obblighi condominiali di destinazione d'uso di spazi esterni.

Trattasi dell'atto d'obbligo del 04/06/1970 Repertorio 18946 Raccolta 7481, nonché un altro atto d'obbligo registrato un pari data 06/07/1970.

STATO CONSERVATIVO

Il box si presenta in condizioni di normale uso. Lo stesso è dotato di serrande basculanti su due lati opposti.

PARTI COMUNI

Costituiscono le parti comuni le varie parti dell'edificio costituite dall'ingresso, le scale ecc. come meglio indicate nel regolamento di condominio.

Si fa presente che nell'atto di vendita del 1976 risulta precisato che anche per i Box si applica il regolamento di condominio disciplinante i fabbricati "A" e "B" depositato in atti del Notaio Vincenzo Butera di Roma in data 19/12/1972 per. n. 709619. sempre da detto atto risultano suddivise le quote millesimali del lotto B per i singoli posti auto (ora divenuti BOX).

Si fa presente inoltre che esiste anche un regolamento di condominio specifico per i Box, aggiuntivo a quello generale dell'intero edificio, depositato presso il Notaio Giuseppe Feroli in data 17/12/1983 per. 3013.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ha notizia di tali vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui ricade l'immobile è con struttura in cemento armato con solaio in latero cemento, tipici delle costruzioni degli anni 70-80 del secolo scorso.

L'altezza interna del Box 3,06 metri.

Le serrande sui due lati sono basculanti e dotate di aerazione nella parte sovrastante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Box risulta nelle disponibilità degli esecutati. Loro ne hanno permesso la visione durante l'accesso.

Per tale argomento si sono chiesti anche gli estremi delle registrazioni dei contratti all'Agenzia delle Entrate, che non sono ancora pervenuti.

PROVENIENZE VENTENNALI



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 risulta attualmente invariata.

Con compravendita a rogito Notaio Luigi Vaccaro di Roma del 16/12/1976 rep. 315800 raccolta 12209, trascritto in data 12/01/1977 al numero 1864 (gen 2286) di formalità la nonna degli esecutati acquista il posto auto sito in Roma Via Maffeo Maffii n. 11 distinto con il n. 22 non ancora censito nel n.c.e.u. di Roma ma denunciato con scheda registrata il 10.12.1976 al numero 078491, come risulta espressamente riportato in detto rogito. È da precisare che al posto auto si accede, tramite una scaletta interna al condominio, da Via Maffio Maffi n. 11 e tramite accesso carrabile da via Cesare Algranati n. 16.

Il posto auto, in seguito è stato trasformato in un Box, come risulta dalla specifica domanda di condono presentata dalla nonna degli esecutati al Comune di Roma presso la Circostrizione in data 25/03/1986 con prot. n. 9517 (la pratica di Condono risulta catalogata all'Ufficio Condono Edilizio con i seguenti estremi Anno: 87 Numero: 14586 Sottonumero: 0). Alla domanda di condono risulta allegata la Denuncia di Variazione Catastale datata 27/07/1985 e protocollata in data 12/09/1985 con il n. 71632.

In questa Denuncia di Variazione Catastale risulta espressamente richiamato l'atto di provenienza dell'ex posto auto che risulta espressamente "Atto notaio Vaccaro del 16/12/1976 per. 315800 reg. a Roma 23/12/1976 Vol. 187 n. 3321, che è l'atto sopra richiamato con cui la nonna degli esecutati nel 1976 ha acquistato il posto auto.

Inoltre, sul secondo foglio della Denuncia di Variazione Catastale nella parte in alto è sono riportati anche gli estremi della scheda catastale N. 78491 del 10/12/1976, mentre nella parte in basso è riportato espressamente che è divenuto il Box n. 22 (e non più posto auto n. 22).

In seguito il Box è pervenuto tramite successione al padre degli esecutati, precisamente a seguito della morte della nonna avvenuta in data 25/11/1986 e denuncia di successione dell'erede in data 06/03/1987, registrata in pari data al n. 11585.

Infine, con atto del 2015 avente ad oggetto la "Cessione di diritti immobiliari", il padre degli esecutati ha trasferito ai figli la piena proprietà dell'immobile in esame. Precisamente trattasi del rogito del notaio Gilardoni Carlo Annibale del 20/04/2015 repertorio n. 48425, raccolta n. 12631, trascritto presso la conservatoria immobiliare di Roma, Registro Particolare 28079 Registro Generale 37963, in data 21/04/2015.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità da cancellare:

1. ISCRIZIONE DEL 10/06/2006 – Registro Particolare 20750 Registro Generale 75979
IPOTECA GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TIVOLI, di primo grado emessa sulla precedente scheda catastale prot. 78491 del 1976
che poi ha dato origine all'immobile in esame

2. ISCRIZIONE del 14/03/2012 - Registro Particolare 3447 Registro Generale 26503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 531 del 03/03/2008



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

3. ISCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 14117 Registro Generale 100764
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1344 del 11/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 47963 Registro Generale 69052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9057 del 09/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in cui rientra l'immobile è costituito da due lotti lotto A e Lotto B, il Box ricade nel lotto B. Il lotto B è stato edificato in base a licenza edilizia N. 1669 del 04/12/1970.

Dalla visura dell'agibilità sul sito on line del Comune e dall'atto di provenienza dell'immobile risulta un protocollo del progetto n. 32058/69.

Il sottoscritto ha esaminato ambedue i progetti del Lotto A e lotto B, che per ciò che riguarda il Box in esame sono equivalenti. Comunque, si riportano in allegato ambedue i progetti.

Gli estremi dell'agibilità risultano essere: n. 91 del 08/02/1974 con richiesta del 1972 prot. 43050.

L'immobile ancora non risulta conforme rispetto alla legge 47/85, in quanto ancora il Comune di Roma non si è espresso sulla domanda in sanatoria. Trattasi della domanda di sanatoria presentata al comune di Roma Circostrizione V in data 25/03/1986 con prot. n. 9517, e protocollata successivamente presso la Ripartizione XV (che corrisponde all'attuale ufficio Condono Edilizio) in data 26/01/1987 con prot. 14586.

Non si ha completa certezza del buon esito dell'iter di rilascio della Concessione in sanatorie fin quando il Comune non si esprime in merito. Si rileva che dalla pratica fornita al sottoscritto da parte dell'Ufficio Condono edilizio risulta presente solo un bollettino, relativo all'oblazione, versato in data 21/03/1986 e non risultano presenti pagamenti di altri bollettini.

Si rileva che il Box è conforme con la planimetria catastale presentata nel 1985 a cui fa riferimento la Domanda di variazione che risulta presente anche nel fascicolo della domanda di Condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali di competenza del Box in esame restano a carico dell'acquirente, in allegato si riporta la situazione fornita dall'Amministratore del Condominio, dalla quale anche se non del tutto aggiornata risultano spese ordinarie molto contenute.

È da rilevare che dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio risulta che necessita ancora acquisire il CPI e che necessita fare dei lavori per la relativa acquisizione, la cui stesa alla data in cui l'amministratrice mi ha inviato la comunicazione non era stata ancora definita. Nella stima verrà tenuto conto in via generale di una decurtazione indicativa per tali spese, che comunque restano a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10, piano 2
L'edificio in cui ricade l'appartamento è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella parte Est della città di Roma, in zona ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc.. L'appartamento è risulta avere una consistenza catastale di cinque vani catastali, lo stesso è costituito da: ingresso, disimpegno, due ampie stanze, un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1580, Sub. 111, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 292.999,99
Si ritiene valido in valore medio dell'OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che si è verificato essere attendibile per detta zona. Lo stesso risulta pari a 3025 €/mq.
A tale valore necessita detrarre il 5% per tener conto che la vendita all'asta comporta maggiori rischi rispetto alla vendita in libero mercato.
Si procede solamente ad una riduzione del 2% per il fatto che l'appartamento presenta superfici ed impianti abbastanza vecchi ed obsoleti, in quanto lo stesso presenta anche aspetti positivi, infatti è ubicato al secondo piano ed ha due affacci con balconi sui due lati opposti ed è situato in una strada poco rumorosa.
Pertanto il valore finale di stima unitaria risulta di $(3025 \times (1-0,07))$ 2.813,25 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10,	104,15 mq	2.813,25 €/mq	€ 292.999,99	100,00%	€ 292.999,99



piano 2					
				Valore di stima:	€ 292.999,99

Il valore di stima in cifra tonda viene stabilito parti ad **€ 293.000,00.**

LOTTO 2

- Bene N° 2** – Box (ex Posto auto) ubicato a Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2

L'edificio in cui ricade il Box in esame (ex posto auto che risulta trasformato in Box, per il quale risulta presentata domanda di condono nel 1986, non ancora concessa) è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella parte Est della città di Roma, in zona ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc.. All'attualità detto posto auto risulta essere un Box con doppio accesso su due lati contrapposti che affacciano sulle corsie di manovra dell'autorimessa, con una consistenza catastale di 27 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1580, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C6

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

Per tale zona i valori OMI dell'agenzia delle Entrate riportano un valore per il Box variabile da 1550 a 2250 €/mq, mentre per il posto auto riporta valori variabili da 1150 a 1700 €/mq.

Tenendo conto che il Box ha doppio affaccio su due corsie distinte dell'autorimessa e che comunque ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non è stata concessa, viene ritenuto congruo un valore di 1.550 €/mq.

A tale valore necessita detrarre il 5% per tener conto che la vendita all'asta comporta maggiori rischi rispetto alla vendita in libero mercato.

Inoltre, si ritiene indispensabile apportare anche una riduzione del 5% per tener conto che il Box è ubicato al piano secondo interrato e che sarebbe utile qualche intervento di manutenzione sulle pareti e pavimento.

Pertanto il valore finale di stima unitaria risulta di $1.550 \times (1-0,1) = 1.395,00$ €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2	30,00 mq	1.395,00 €/mq	€ 41.850,00	100,00%	€ 41.850,00
				Valore di stima:	€ 41.850,00

Inoltre, al valore di stima vanno detratte le spese condominiali con particolare riferimento ai costi per ottenere il CPI antincendio dell'autorimessa, nonché anche eventuali costi per eventuali integrazioni (documentali o versamenti) inerenti la pratica di condono sempreché la stessa vada a buon fine, per tali costi si detrae forfettariamente un importo di € 5.185,00.

Il valore di stima finale viene stabilito parti ad **€ 36.000,00.**



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 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marsella Giovanni

All. 1 Visura catastale Lotto 1 – Appartamento foglio 602 part 1580 sub 111

All 2 Visura catastale Lotto 2- Box foglio 602 part 1580 sub 504

All 3 Planimetria catastale Lotto 1 Appartamento FGL 602 PARI 1580 SUB 111

All 4 Planimetria catastale Lotto 2 Box FGL 602 PARI 1580 SUB 504

All 5 -Lotto 1 Documentazione fotografica

All 6 Lotto 2- Documentazione fotografica

All 7 Lotto 1 e 2 Valori OMI Agenzia Entrate

All 8- Lotto 1 e 2 Atti d'obbligo –Lotto 1 e 2

All 9 - Lotto 1 - Atti e rogiti Appartamento

All 10- Lotto 1 Atti e rogiti Box

All. 11 Lotto 1 e 2 - Progetti Edilizi

All 12- Visure ipotecarie Lotto 1

All 13- Lotto 2 Domanda Condonio del Box

All 14 Lotto 1 e 2 -Ispezione Sistemi e regole del PRG

All 15 - Lotto 1 e 2 - Ispezione Carta per la Qualità del PRG

All 16- Lotto n 1 e 2 Certificato di collaudo statico

All 17- Lotto 2- regolamento di condominio box via C. Algranati n. 16

All. 18- Lotto 2 Spese Box da Amministratore



All 19- Lotto 1 e 2 verbale di accesso ed allegato

All 20 Visura Agibilità - Lotto 1 e 2

All 21 Lotto 2 - Visura ipotecaria del Box

All 22 Lotto 1 e 2 - Visura ipotecaria Degli esecutati

All 23 Lotto 1 Spese condominiali al 31-01-2023

All. 24 Lotto 1 e 2 - Regolamento di condominio intero edificio

All .25 Lotto 1 e 2 - Risposta Agenzia Entrate per le schede catastali

All. 26 Lotto 2 - Scheda catastale dell'originario Posto auto

All. 26 Osservazioni della parte attrice alla relazione preliminare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10, piano 2
L'edificio in cui ricade l'appartamento è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella parte Est della città di Roma, ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc.. L'appartamento è risulta avere una consistenza catastale di cinque vani catastali, lo stesso è costituito da: ingresso, disimpegno, due ampie stanze, un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1580, Sub. 111, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Box (ex Posto auto) ubicato a Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2
L'edificio in cui ricade il posto auto in esame (che risulta trasformato in Box, per il quale risulta presentata domanda di condono nel 1986, non ancora concessa) è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella parte Est della città di Roma, ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc.. All'attualità detto posto auto risulta essere un Box con doppio accesso su due lati contrapposti che affacciano sulle corsie di manovra dell'autorimessa, con una consistenza catastale di 27 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1580, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 457/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Maffio Maffii n. 11, scala D, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1580, Sub. 111, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	104,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non presenta recenti interventi di manutenzione, anche il bagno non appare essere stato oggetto di manutenzioni recenti. Le condizioni dell'appartamento sono quindi sufficienti, inoltre, risulta evidente il normale invecchiamento delle superfici avvenuto negli anni.		
Descrizione:	L'edificio in cui ricade l'appartamento è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella parte Est della città di Roma, ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc.. L'appartamento è risulta avere una consistenza catastale di cinque vani catastali, lo stesso è costituito da: ingresso, disimpegno, due ampie stanze, un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cesare Algranati n. 16, interno 22, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1580, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in condizioni di normale uso. Lo stesso è dotato di serrande basculanti su due lati opposti.		
Descrizione:	L'edificio in cui ricade il Box in esame (ex posto auto che risulta trasformato in Box, per il quale risulta presentata domanda di condono nel 1986, non ancora concessa) è posto nei pressi della Via Tiburtina, poco al di fuori della Tangenziale Est. La zona ricade nella parte Est della città di Roma, ben servita da mezzi pubblici superficiali e da stazioni della metropolitana a limitata distanza, inoltre, in zona è presente anche la stazione dell'Alta Velocità Tiburtina, l'Università "La Sapienza, ecc.. All'attualità detto posto auto risulta essere un Box con doppio accesso su due lati contrapposti che affacciano sulle corsie di manovra dell'autorimessa, con una consistenza catastale di 27 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

