

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.
promossa da

contro

Codice fiscale:

Nata a

Codice fiscale:

Nato a



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23



INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via degli Estensi n.143, edificio A, interno 21, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta n.490, interno 12, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via degli Estensi n.143, edificio A, interno 21, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da una cantina sita in un fabbricato in Roma, Via degli Estensi n.143 palazzina A piano S1 int.21. L'edificio è situato nella zona est di Roma, in linea d'aria a c.a. 3 km dal GRA, nel quartiere di Bravetta. La via degli Estensi è una strada parallela alla via di Bravetta e compresa tra quest'ultima e la via della Pisana. Il quartiere più prossimo all'edificio e più centrale è il quartiere Gianicolense (Viale dei Colli Portuensi) presso il quale le infrastrutture (esercizi commerciali, ospedali, banche etc.) sono maggiormente presenti rispetto a Bravetta. I trasporti sono prettamente di superficie, sulle vie di Bravetta e Pisana. La tranvia di Casaletto (capolinea) è il mezzo di superficie più veloce per il centro, raggiungibile a c.a. 1,5 km. Il fabbricato fa parte di un complesso costituito da tre edifici, tra i quali quello in oggetto è l'edificio A, il più prossimo alla strada, mentre gli altri due sono disposti in linea verso via di Bravetta, digradanti verso quote più basse. L'edilizia dell'intorno è di tipo vario (palazzine condominiali, piccoli villini etc.) con fabbricati radi e con spazi a verde residui. Il parcheggio sulla via, che è dotata di marciapiedi ed illuminazione pubblica, è relativamente facile, grazie anche appunto alla sua densità edilizia rada.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nata a

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

- (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La cantina confina con l'area manovra dell'autorimessa, box 12, box 11 e terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,12 mq	7,08 mq	1	7,08 mq	3,18 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1983 al 01/12/1995		Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1605, Sub. 69, Zc. 5 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 Rendita € 97.200,00
Dal 01/12/1995 al 21/02/2024		Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1605, Sub. 69, Zc. 5 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 Superficie catastale 8 mq Rendita € 50,20 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	1605	69	5	C2	8	6	8 mq	50,2 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2°c. c.p.c.

PATTI

A quanto riferito attualmente la cantina è nella disponibilità di un terzo estraneo alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

Nei limiti della destinazione d'uso dell'immobile (cantina), esso è in mediocri condizioni di manutenzione, risulta mancante di intonaco e tinteggiature come meglio descritto nel capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

La cantina è inserita in un contesto condominiale, ma non avendo ricevuto notizie dall'Amministrazione, non si conoscono i dettagli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è inserita la cantina è di 6 piani fuori terra, con rivestimenti a cortina di color mattone e con marcapiani ad intonaco grigi. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri, con coperture a terrazzi e a falde. In generale l'edificio appare in buone condizioni di manutenzione. L'accesso avviene dalla Via degli Estensi n.143 attraverso un vialetto che conduce al piano terra a pilotis della palazzina A (dove è presente il



vano scala di accesso agli appartamenti), all'interno di un giardino piantumato ed in buono stato di manutenzione. L'accesso alla cantina del piano S1 è possibile, sia dalla rampa al civ.139, che conduce all'entrata dell'autorimessa dove è inserita la cantina, oppure tramite scala in ferro accessibile sul lato destro del fabbricato. Entrando dalla rampa in discesa, si arriva sul retro dell'edificio dove è presente una grande apertura senza chiusure che immette nella corsia di manovra dell'autorimessa, costituita da box chiusi da bascule e porte in ferro. Il pavimento del garage è in mattonelle di cemento o gres di colore grigio, ed in discrete condizioni. Il soffitto e le pareti non sono tinteggiate e le pareti risultano prive di intonaco quasi ovunque. L'ambiente è illuminato e dotato di corrente elettrica in canaline. Sul fondo della corsia di manovra, all'angolo destro, è presente la porta in ferro, pitturata di colore verde, che apre sulla cantina. Al di sopra della porta è presente una finestra priva di infisso e chiusa con grata. Internamente le pareti appaiono prive di intonaco con la muratura in blocchi di cemento a faccia vista (con qualche foro sulla sua superficie). La pavimentazione risulta del medesimo tipo della corsia di manovra. E' dotata di illuminazione elettrica. Si nota una tubazione (presumibilmente condominiale) passare in alto, dall'esterno, attraversando la grata per finire sul fondo. Il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco. Tornando all'area di manovra, sempre sul fondo, la corsia di manovra gira a sinistra dove, al termine della corsia medesima è presente, sulla sinistra, una scala in ferro che conduce al giardino del piano terra, all'esterno. Questo costituisce il secondo punto di accesso per il piano seminterrato e per la cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile era, al momento del sopralluogo, nella disponibilità del Sig. .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1983 al 01/12/1995	n. propr. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: X	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacobini	10/10/1983	7333	3150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	21/10/1983		52320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/1995 al 21/02/2024	n. propr. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: W	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marino	01/12/1995	58287	6168



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	12/12/1995	75869	44541
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/09/2009
Reg. gen. 120506 - Reg. part. 33189
Importo: € 64.300,56
A favore di Banca Popolare dell'Emila Romagna Soc. Coop.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 06/06/2009
N° repertorio: 1327
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ravenna il 19/09/2009
Reg. gen. 120508 - Reg. part. 33191
Importo: € 555.727,72
A favore di Banca Popolare dell'Emila Romagna Soc. Coop.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 10/09/2009
N° repertorio: 1329
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ravenna il 19/09/2009
Reg. gen. 120507 - Reg. part. 33190
Importo: € 691.773,88
A favore di Banca Popolare dell'Emila Romagna Soc. Coop.



Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 10/09/2009

N° repertorio: 1328

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 02/12/2009

Reg. gen. 160520 - Reg. part. 45418

Importo: € 43.361,38

A favore di Banca Desio Lazio Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 14820

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/09/2010

Reg. gen. 109057 - Reg. part. 25057

Importo: € 169.375,82

A favore di Banca Desio Lazio Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 10765

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 03/03/2011

Reg. gen. 21549 - Reg. part. 4699

Importo: € 99.316,26

A favore di Banca Desio Lazio Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 17209

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/02/2023

Reg. gen. 16802 - Reg. part. 11902

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, consiste nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue:



Trascr. Pign. €.300,00, Ipotecche giudiziali 0,5% sul valore ipotecario con un minimo di €.200,00, oltre spese fisse per c.a. €100,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008, il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Artt. 51/52/53 delle NTA. Programma Integrato Print residenziale Mun.XVI n.4 - Bravetta - Città da ristrutturare Mun.XII.

La Rete Ecologica e Carta per la Qualità non riportano prescrizioni.

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (PTPR):

Tav.A: Paesaggi degli insediamenti urbani;

Tav.B: Aree Urbanizzate del PTPR;

Tav.C: Viabilità antica, fascia di rispetto 50 mt, nella quale la pal.A ricade totalmente.

Tav.D: Recepimento delle proposte di modifica dei PTP vigenti: proposta accolta con prescrizioni.

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'immobile risulta agibile.

L'immobile nasce con Licenza edilizia n.1782 del 29/12/1973 su progetto n.13465 del 1973. Nel 1983 viene rilasciata la certificazione di abitabilità n.74 del 10/03/1983 (Pal. A).

Al momento del sopralluogo si è palesata la non corrispondenza dell'intero piano S1 al progetto approvato che il sottoscritto ha visurato presso il Dip.to PAU del Comune di Roma. Si è proceduto ad eseguire un rilievo di tutta la corsia di manovra dell'autorimessa ove è situata la cantina, sin dove era possibile accedere. Sovrapponendo il rilievo alla copia del progetto si denota la coincidenza di alcune misure, ma in generale la conformazione nonché la distribuzione sono dissimili dallo stato di progetto.

Sono state richieste informazioni anche al Municipio XII che non ha risposto all'accesso agli atti.

In particolare la cantina in oggetto, che sembrerebbe essere l'unica interna all'autorimessa ed anche alcuni box, come sovrapposti al progetto, risultano fuori dal perimetro del piano S1 ed inseriti nel terrapieno verso monte.

Ad opinione del sottoscritto, la difformità tra stato attuale e stato di progetto dell'intero PS1, presumibilmente realizzata durante la costruzione e non legittimata al momento con una variante in corso d'opera, potrebbe essere sanata dal Condominio con una SCIA per accertamento di conformità, da valutare previo rilievo dettagliato di tutto il piano seminterrato al momento non effettuabile. I costi della regolarizzazione, non determinabili attualmente, saranno presumibilmente distribuiti dal Condominio per quote millesimali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Sono state richieste con Pec in data 01/02/2024, 05/02/2024, 21/02/2024 e 13/03/2024 informazioni all'Amministratore del Condominio Dott. circa l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione e gestione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, ma l'Amministratore non ha risposto e fornito alcun dato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta n.490, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un box sito in un fabbricato in Roma, con accesso (rampa) in Via di Bravetta n.488 (erroneamente in catasto civ.500) al piano S1, contraddistinto con il n.12. La zona nel quartiere di Bravetta è situata nella zona ovest, in linea d'aria a c.a. 3,6 km dal GRA. La via di Bravetta nasce a nord dalla Via Aurelia Antica e scende verso sud per terminare ove inizia Via della Casetta Mattei (Forte Bravetta - Parco dei Martiri di Bravetta). Essa costituisce il limite est della Riserva della Valle dei Casali e praticamente anche il limite del quartiere, che si sviluppa maggiormente ad est della strada. Il quartiere limitrofo di Gianicolense (Viale dei Colli Portuensi) è quello presso il quale le infrastrutture (esercizi commerciali, ospedali, banche etc.) sono maggiormente presenti rispetto a quello di Bravetta. I trasporti sono prettamente di superficie, sulla via e nei pressi del fabbricato. La tranvia di Casaletto (capolinea) è il mezzo di superficie più veloce per il centro, raggiungibile a c.a. 1,5 km. L'edilizia è prettamente residenziale, condominiale e contempla in quel punto edifici a 4-5 piani fuori terra degli anni dal dopoguerra in poi. In quel tratto la via di Bravetta è a due corsie, con marciapiedi ed illuminazione. Il parcheggio esterno è mediamente disponibile. Il fabbricato ove è situato il box è stato edificato negli anni 80 e consta di tre palazzine unite su una piastra di negozi al piano terra sulla Via di Bravetta. La rampa di accesso è al civ.488, a fianco della prima palazzina di 6 fuori terra. Il fabbricato è in cemento armato, rivestito in parte a cortina ed in parte ad intonaco, con balconi continui su tutto il fronte, caratterizzati da strisce orizzontali in differente materiale e colore (rosa-grigio-bianco). Il cancello al civ.488, pitturato di colore blu, è automatico. Oltrepassata l'entrata, una rampa in discesa ed in cemento, conduce all'autorimessa, accessibile al termine del percorso, sulla sinistra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. costituita dalla Relazione notarile risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a



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

- (Proprietà 1/1)

All'epoca della compravendita l'esecutato era celibe.

CONFINI

Il box n.12 confina con spazio di manovra dell'autorimessa e box n.11 e n.13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,81 mq	22,90 mq	1	22,90 mq	3,17 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1981 al 01/12/1995		Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 670, Sub. 85, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 22 Rendita € 910,00
Dal 01/12/1995 al 22/02/2024		Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 670, Sub. 85, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Rendita € 184,07 Piano S1

Si fa presente che nella visura storica catastale è mancante, nella storia degli intestati dell'immobile, il periodo di proprietà della dante causa ed esecutata .

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	670	85	5	C6	8	22	25 mq	184,07 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In visura il civico dell'entrata dell'autorimessa dove è situato il box è erroneamente il civ.500 invece del corretto 488. Occorrerà variazione toponomastica da presentare presso il N.C.E.U.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento ed esaminata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2°c. c.p.c..

PATTI

Al momento del sopralluogo il box era nella disponibilità del Sig. .

STATO CONSERVATIVO

Da quanto è stato possibile verificare, il box era in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il box è in contesto Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Discesa la rampa partente dal civ.488 su Via di Bravetta, a sin è presente l'entrata dell'autorimessa nella quale è localizzato il box in oggetto. La pavimentazione delle corsia di manovra è del tipo in cemento industriale ed in buone condizioni. Essa è illuminata con luce elettrica con impianto in canaline di pvc. Il soffitto e le pareti sono tinteggiate di colore bianco. La corsia di destra dopo l'entrata conduce al tratto dove è presente l'entrata tramite saracinesca a bascula in ferro, manuale, del box. Internamente il fondo era ingombro di materiale, sotto un soppalco che occupa c.a. la metà del box. La struttura è costituita da canne da ponteggio e piano in legno (il tutto piuttosto precario). Il box potrebbe forse contenere una vettura molto piccola ed una utilitaria, essendo lungo c.a. 8 mt. Esso è dotato di luce elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del Sig. .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1984 al 01/12/1995	, n. proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: W	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo De Martino	22/11/1984	54909	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	11/12/1984	94587	71773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/1995 al 22/02/2024	n. propr. per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Marino	01/12/1995	58286	6167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	12/12/1995	75868	44540
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 22/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/09/2009
Reg. gen. 120506 - Reg. part. 33189
Importo: € 64.300,56
A favore di Banca Popolare dell'Emila Romagna Soc. Coop.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 06/06/2009
N° repertorio: 1327
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ravenna il 19/09/2009
Reg. gen. 120508 - Reg. part. 33191
Importo: € 555.727,72
A favore di Banca Popolare dell'Emila Romagna Soc. Coop.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 10/09/2009
N° repertorio: 1329
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 02/12/2009
Reg. gen. 160520 - Reg. part. 45418
Importo: € 43.361,38
A favore di Banca Desio Lazio Spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Roma



Data: 24/11/2009

N° repertorio: 14820

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 03/03/2011

Reg. gen. 21549 - Reg. part. 4699

Importo: € 99.316,26

A favore di Banca Desio Lazio Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 24/11/2009

N° repertorio: 17209

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/02/2023

Reg. gen. 16802 - Reg. part. 11902

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, consiste nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue: Trascr. Pign. €300,00, Ipotecche giudiziali 0,5% sul valore ipotecario con un minimo di €200,00, oltre spese fisse per c.a. €100,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n.18 del 12/02/2008 il fabbricato dove insiste il box ricade nel Sistema insediativo Città da ristrutturare - tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Artt.51-52-53 delle NTA del PRG. Print residenziale Municipio XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare Mun.XII.

Reta Ecologica e Carta per la qualità non riportano prescrizioni.

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (PTPR).

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B: Aree urbane del PTPR;

Tav.C: Tessuto Urbano;

Tav.D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti parzialmente accolta (0580_9823).

REGOLARITÀ EDILIZIA



Presso il Dip.to PAU del Comune di Roma, il sottoscritto ha reperito la Concessione Edilizia del fabbricato, la n.1639/C del 12/12/1981 ed il Certificato di Abitabilità n.265 del 29/11/1982. Entrambe si allegano alla presente.

Per quanto riguarda il progetto, anch'esso è stato richiesto presso il PAU il quale ha risposto che il fascicolo progettuale non risulta presente negli archivi (attestazione di irreperibilità allegata).

A causa dell'irreperibilità del progetto, non è possibile verificare la conformità del cespite con il progetto medesimo. Per quanto riguarda il soppalco, per il rispetto della normativa antincendio, esso dovrà essere smontato e rimosso, così come tutti gli oggetti presenti che non siano veicoli: costo stimato €.150,00. Da quanto riferito dall'Amm.re l'autorimessa è priva di Certificato Antincendio. Richieste informazioni anche al Municipio XII il quale non ha risposto all'accesso agli atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione del Condominio, l'importo delle spese condominiali annuo è di c.a. €.150,00; non sono presenti spese deliberate; l'importo a debito per l'immobile per l'anno 2021-2022 è di €.246,36; con il preventivo del 2023 la spesa è di €.146,00. Valori millesimali Tab. A mm2,20; Tab. B mm2,40; Tab. F mm21,80.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via degli Estensi n.143, edificio A, interno 21, piano S1
L'immobile in oggetto è costituito da una cantina sita in un fabbricato in Roma, Via degli Estensi n.143 palazzina A piano S1 int.21. L'edificio è situato nella zona est di Roma, in linea d'aria a c.a. 3 km dal GRA, nel quartiere di Bravetta. La via degli Estensi è una strada parallela alla via di Bravetta e compresa tra quest'ultima e la via della Pisana. Il quartiere più prossimo all'edificio e più centrale è il quartiere Gianicolense (Viale dei Colli Portuensi) presso il quale le infrastrutture (esercizi commerciali, ospedali, banche etc.) sono maggiormente presenti rispetto a Bravetta. I trasporti sono prettamente di superficie, sulle vie di Bravetta e Pisana. La tranvia di Casaletto (capolinea) è il mezzo di superficie più veloce per il centro, raggiungibile a c.a. 1,5 km. Il fabbricato fa parte di un complesso costituito da tre edifici, tra i quali quello in oggetto è l'edificio A, il più prossimo alla strada, mentre gli altri due sono disposti in linea verso via di Bravetta, digradanti verso quote più basse. L'edilizia dell'intorno è di tipo vario (palazzine condominiali, piccoli villini etc.) con fabbricati radi e con spazi a verde residui. Il parcheggio sulla via, che è dotata di marciapiedi ed illuminazione pubblica, è relativamente facile, grazie anche appunto alla sua densità edilizia rada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1605, Sub. 69, Zc. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico, vista la destinazione d'uso del cespite e la sua modesta superficie sarà adottato un unico procedimento di stima: il sintetico.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie che nel caso specifico è pari a mq7,08. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web e sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene come sopra descritte, ha fornito per la cantina il valore medio di €/mq650,00

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda della cantina:

€/mq 650,00 x mq 7,08 = €4.600,00.

Il valore finale arrotondato della cantina, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà:

€4.600,00 x 0,85 = €3.900,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Roma (RM) - Via degli Estensi n.143, edificio A, interno 21, piano S1	7,08 mq	550,85 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 3.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta n.490, interno 12, piano S1**
 L'immobile in oggetto è costituito da un box sito in un fabbricato in Roma, con accesso (rampa) in Via di Bravetta n.488 (erroneamente in catasto civ.500) al piano S1, contraddistinto con il n.12. La zona nel quartiere di Bravetta è situata nella zona ovest, in linea d'aria a c.a. 3,6 km dal GRA. La via di Bravetta nasce a nord dalla Via Aurelia Antica e scende verso sud per terminare ove inizia Via della Casetta Mattei (Forte Bravetta - Parco dei Martiri di Bravetta). Essa costituisce il limite est della Riserva della Valle dei Casali e praticamente anche il limite del quartiere, che si sviluppa maggiormente ad est della strada. Il quartiere limitrofo di Gianicolense (Viale dei Colli Portuensi) è quello presso il quale le infrastrutture (esercizi commerciali, ospedali, banche etc.) sono maggiormente presenti rispetto a quello di Bravetta. I trasporti sono prettamente di superficie, sulla via e nei pressi del fabbricato. La tranvia di Casaleto (capolinea) è il mezzo di superficie più veloce per il centro, raggiungibile a c.a. 1,5 km. L'edilizia è prettamente residenziale, condominiale e contempla in quel punto edifici a 4-5 piani fuori terra degli anni dal dopoguerra in poi. In quel tratto la via di Bravetta è a due corsie, con marciapiedi ed illuminazione. Il parcheggio esterno è mediamente disponibile. Il fabbricato ove è situato il box è stato edificato negli anni 80 e consta di tre palazzine unite su una piastra di negozi al piano terra sulla Via di Bravetta. La rampa di accesso è al civ.488, a fianco della prima palazzina di 6 fuori terra. Il fabbricato è in cemento armato, rivestito in parte a cortina ed in parte ad intonaco, con balconi continui su tutto il fronte, caratterizzati da strisce orizzontali in differente materiale e colore (rosa-grigio-bianco). Il cancello al civ.488, pitturato di colore blu, è automatico. Oltrepassata l'entrata, una rampa in discesa ed in cemento, conduce all'autorimessa, accessibile al termine del percorso, sulla sinistra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 670, Sub. 85, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.116,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 4,40% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo,



decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria 0,10 + ubicazione periferica 0,40 pari a +0,50) e discendenti (utilizzazioni particolari con limitati oneri di manutenzione (garage, studi..) 0,05 + costi di produzione in aumento 0,05 pari a - 0,10) operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto $(0,50+4,00\%-0,10) = 4,40\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 1.250,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 1.250,00 x mq 22,90 = €28.625,00.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €7,20, si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese 7,20 x mq 20,81 x $(12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 4,40\% = €30.772,00$.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

$(€28.625,00 + €30.772,00) / 2 = €29.698,00$.

Da tale valore andranno detratte le spese per lo sgombero del box dal soppalco e dagli oggetti come sopra calcolati:

€29.698,00 - €150,00 = €29.548,00

Il valore finale arrotondato del box, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà:

€29.548,00 x 0,85 = €25.116,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via di Bravetta n.490, interno 12, piano S1	22,90 mq	1.096.768.558,00 €/mq	€ 25.116,00	100,00%	€ 25.116,00
				Valore di stima:	€ 25.116,00



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 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea

