
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nata a



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotti DEFINITI	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità LOTTO N°1	7
Titolarità LOTTO N°2	7
Confini LOTTO N°1.....	8
Confini LOTTO N°2.....	8
Consistenza LOTTO N°1	8
Consistenza LOTTO N°2	8
Cronistoria Dati Catastali LOTTO N°1-Bene n°1	9
Cronistoria Dati Catastali LOTTO N°2-Bene n°2	9
Cronistoria Dati Catastali LOTTO N°2-Bene n°3.....	10
Dati Catastali lotto N°1 - bene n°1	10
Dati Catastali lotto N°2 - bene n°2	10
Dati Catastali lotto N°2 - bene n°3	10
Precisazioni lotto n°1 bene n°1.....	12
Precisazioni lotto n°1 bene n°2.....	13
Precisazioni lotto n°2 bene n°3.....	13
Stato conservativo lotto n°1 bene n°1.....	13
Stato conservativo lotto n°2 bene n°2.....	13
Stato conservativo lotto n°2 bene n°3.....	13
Parti Comuni lotto n°1 bene n°1.....	14
Parti Comuni lotto n°2 bene n°2.....	14
Parti Comuni lotto n°2 bene n°3.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti lotto n°1 bene n°1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti lotto n°2 bene n°2	14
Caratteristiche costruttive prevalenti lotto n°2 bene n°3	15
Stato di occupazione lotto n°1 bene n°1	15
Stato di occupazione lotto n°1 bene n°2	15
Stato di occupazione lotto n°2 bene n°3	15
Provenienze Ventennali lotto n°1 bene n°1	16
Provenienze Ventennali lotto n°2 bene n°2	17
Provenienze Ventennali lotto n°2 bene n°3	17
Formalità pregiudizievoli lotto n°1 bene n°1.....	18
Formalità pregiudizievoli lotto n°2 bene n°2.....	18
Formalità pregiudizievoli lotto n°2 bene n°3.....	19
Normativa urbanistica lotto n°1 bene n°1	20
Normativa urbanistica lotto n°2 - bene N°2 E BENE n°3	21



Regolarità edilizia lotto n°1 bene n°1	22
Regolarità edilizia lotto n°2 - BENE N°2 E bene n°3.....	23
Vincoli od oneri condominiali Lotto n°1 bene n°1	24
Vincoli od oneri condominiali Lotto n°2 - bene n°2 e bene n°3.....	24
Stima / Formazione lotto n°1 bene n°1.....	24
Stima / Formazione lotto n°2 - bene n°2 e BENE N°3.....	27
Riserve e particolarità da segnalare Lotto n°1 beni n°1	29
Lotto n°1 - benE n°1.....	30
Lotto n°2 - beni N°2 e n°3.....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2021 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 583.487,45.....	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 648.294,74.....	34



INCARICO

Con il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 21/03/2022 il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Lungotevere Flaminio, 48 - 00196 - Roma (RM), email architetto.luigiesposito@gmail.com, PEC l.esposito@pec.archrm.it, Tel. 349 6737905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Caio Mario n. 14, interno 2, piano S1-1 (Coord. Geografiche: 41.90953, 12.46050)
- **Bene N° 2** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, Scala A, interno 11, piano 6 (Coord. Geografiche: 41.82070, 12.51025)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, Scala A, interno 23, piano S1

Il **bene n°1** oggetto di pignoramento è costituito da un ufficio, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 404, particella 27 , sub. 510.

La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e terziario, si sviluppa su sei livelli.



L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel Centro Storico Rione Prati, Municipio I, precisamente in via Caio Mario 14 (cap 00192).



La zona confina a nord con viale Giulio Cesare, ad est con il Tevere e il quartiere Flaminio, a sud con Castel Sant'Angelo, Corte di Cassazione e ad ovest con viale Angelico.

Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali.

Inoltre la zona è servita da molte linee bus su viale delle Milizie e viale Angelico e dalla linea A della metropolitane con le fermate Ottaviano e Lepanto su viale Giulio Cesare.

L'ufficio è accessibile da un portone posto su via Caio Mario al civ. 14 dal quale si diparte una rampa di scale che dà accesso agli altri appartamenti. Il cespite è ubicato al piano rialzato o primo catastale mentre la cantina di pertinenza è al piano seminterrato alla quale si accede da una scala interna o dal corridoio delle cantine al piano seminterrato. L'appartamento è composto da un ingresso, un lungo corridoio sul quale si affacciano un vano con angolo cottura, due bagni comunicanti tra loro per mezzo di una doccia in condivisione, una camera con porta di accesso al bagno, una camera con ripostiglio e bagno, un'ulteriore stanza al posto del bagno indicato nella planimetria catastale in atti. Il bene per come ristrutturato e composto sembrerebbe avere le sembianze di un'attività ricettiva tipo "bed&breakfast" o affittacamere piuttosto che un ufficio come da destinazione d'uso catastale. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo è avvenuto in data 10/01/2023 ed è risultato vuoto e nella piena disponibilità dell'esecutata.



VIA CAIO MARIO

PIANO PRIMO



VIA CAIO MARIO

PIANO S1



Il **bene n°2** oggetto di pignoramento è costituito da un'appartamento di tipo civile, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433 , sub. 11

La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e si trova al sesto ed ultimo piano con ascensore di un edificio sito in via Riccardo Forster n°54, scala A, interno 11.

L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere XXXI Giuliano-Dalmata, Municipio IX, precisamente in via Riccardo Forster n° 54, scala A, interno 11(cap 00143).

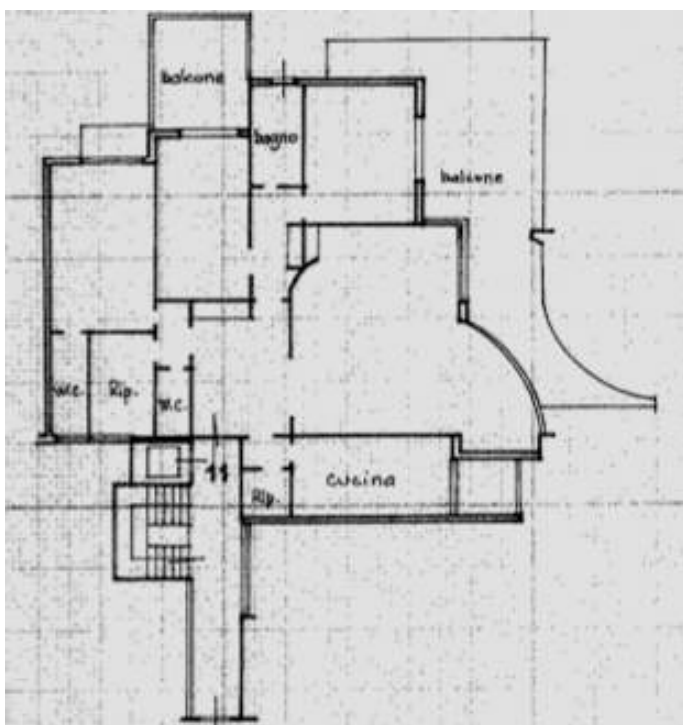
Il quartiere, si trova nell'area SUD del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona confina ad ovest con l'EUR, a sud con Cecchignola e il GRA, ad est con Torricola, Capannelle ed Appia Antica e a nord con il quartiere Ardeatino.

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, che accoglie anche alcune attività commerciali, ristoranti e locali.

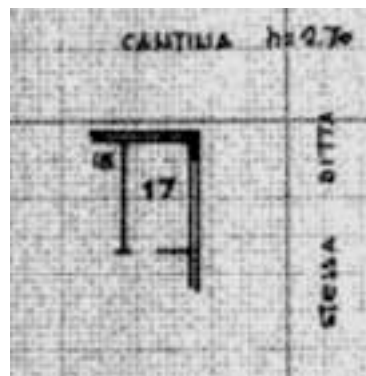
Inoltre la zona è servita dalle linee bus 720 e 721 e non molto distante si trova la fermata della linea metropolitana B "Laurentina".

L'appartamento è accessibile dall'ingresso dell'edificio in via Riccardo Forster al civ. 54 ed è posto al sesto piano collegato con scale a doppia rampa per piano e servito da ascensore. L'appartamento, di altezza 2,80m, ha un ingresso dal quale a sinistra si trovano una camera con bagno, un ripostiglio ed un altro bagno mentre sulla destra si accede ad ampio salone con vetrata e accesso a grande terrazzo. Dall'ingresso immediatamente a destra si trova la cucina con balcone e un ripostiglio mentre di fronte alla porta d'ingresso si diparte un corridoio sulla cui sinistra si trova una prima stanza con balcone, un bagno e un'altra camera che accede anch'essa al terrazzo. Completa il bene una cantina di 6,3 mq posta al piano S1.



planimetria catastale

catastale della cantina



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

Il sopralluogo è avvenuto in data 13/01/2023 e in esso era presente la persona esecutata.



Il **bene n°3** oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto coperto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433 , sub. 47.

Il posto auto si trova al primo livello sotterraneo rispetto alla via Riccardo Forster interamente utilizzato come autorimessa alla quale si accede tramite scala esterna.

Per il bene n°3 valgono le stesse informazioni del bene n°2

LOTTE DEFINITE

Si reputa opportuno la costituzione di due lotti distinti così costituiti:

LOTTO N°1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Caio Mario n. 14, interno 2, piano S1-1

LOTTO N° 2

- **Bene N° 2** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, Scala A, interno 11, piano 6
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, Scala A, interno 23, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano.

TITOLARITÀ LOTTO N°1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/1) eseguita in regime di separazione dei beni
Codice fiscale:
Nata a

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

- (Proprietà 1/1) eseguita in regime di separazione dei beni
Codice fiscale:
Nata a il

TITOLARITÀ LOTTO N°2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/1) eseguita in regime di separazione dei beni
Codice fiscale:
Nata a

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



- (Proprietà 1/1) eseguita in regime di separazione dei beni
- Codice fiscale:
Nata a

CONFINI LOTTO N°1

La porzione immobiliare confina a est con il distacco sul cortile interno Foglio 404, P.lla 26; a ovest con l'atrio di ingresso sulla via Caio Mario; a nord con altra proprietà Foglio 404, P.lla 226; a Sud con l'atrio condominiale.

CONFINI LOTTO N°2

La porzione immobiliare, distinta con il numero 11 della Scala A, è confinante con il vano scala, con l'appartamento interno n°12 della scala B e con i distacchi sulle aree condominiali.

CONSISTENZA LOTTO N°1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	90,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	3,45 m	1
accessorie comunicanti	28 mq	30 mq	0,50	15 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA LOTTO N°2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	2,80 m	6
Balconi, terrazze e simili fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq		6
Balconi, terrazze e simili oltre i 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		6
accessorie non comunicanti (cantina e posto auto)	28 mq	30 mq	0,25	7,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				185,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI LOTTO N°1-BENE N°1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1986 al 13/05/2002	usufruttuaria nata a il ; C.F. Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 404 Part. 27 Sub. 24, Zc. 2 Categoria A10, Cons. 3,5 vani Cl.2, Rendita € 2.476,41 Piano 1
Dal 13/05/2002 al 31/05/2005	nato a , C.F. Propriet` a` per 1/2 nata a , C.F. Proprieta` per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 404 Part. 27 Sub. 24, Zc. 2 Categoria A10, Cons. 3,5 vani Cl.2, Rendita € 2.476,41 Piano 1
Dal 31/05/2005 al 03/08/2007	nato a C.F. Proprieta` per 1/2 nato a , C.F. Propriet` a` per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 404 Part. 27 Sub. 24, Zc. 2 Categoria A10, Cons. 3,5 vani Cl.2, Rendita € 2.476,41 Piano 1
Dal 03/08/2007 al 22/07/2013	nata a il , C.F. Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 404 Part. 27 Sub. 24, Zc. 2 Categoria A10, Cons. 3,5 vani Cl.2, Rendita € 2.476,41 Piano 1
Dal 22/07/2013 al 19/01/2021	nata a il , C.F. Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 404 Part. 27 Sub. 510, Zc. 2 Categoria A10, Cons. 4,5 vani Cl.5, Rendita € 5.019,96 Piano S1-1

CRONISTORIA DATI CATASTALI LOTTO N°2-BENE N°2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1978 al 31/05/2003	Costituzione in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Fg. 882 Part. 433 Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2, Consistenza. 8 vani Cl.8 Rendita € 1.797,27 Piano 6
Dal 31/05/2003 al 19/01/2021	nata ail , C.F. Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 882 Part. 433 Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2, Consistenza. 8 vani Cl.8 Rendita € 1.797,27 Piano 6



CRONISTORIA DATI CATASTALI LOTTO N°2-BENE N°3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1978 al 31/05/2003	Costituzione in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Fg. 882 Part. 433 Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6, Consistenza. 23 mq Cl.15 Rendita € 147,29 Piano S1
Dal 31/05/2003 al 19/01/2021	nata a il , C.F. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 882 Part. 433 Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6, Consistenza. 23 mq Cl.15 Rendita € 147,29 Piano S1

DATI CATASTALI LOTTO N°1 - BENE N°1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	404	27	510	2	A10	5	4,5	116 mq	5019,96 €	1-S1	

DATI CATASTALI LOTTO N°2 - BENE N°2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	433	11	6	A2	8	8	179 mq	1.797,27 €	6	

DATI CATASTALI LOTTO N°2 - BENE N°3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	433	47	6	C6	15		23 mq	147,29€	5	



Corrispondenza catastale lotto n°1 - bene n°1

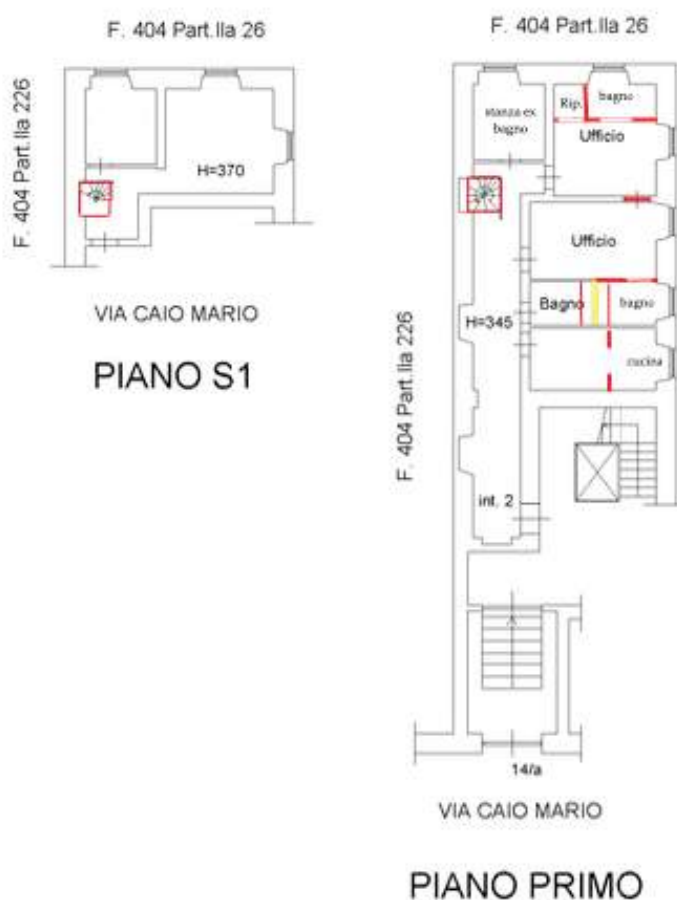
Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10/01/2023 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti a causa di alcune difformità.

Tali difformità, riportate nella planimetria in rosso per le ricostruzioni e in giallo per le demolizioni, consistono:

- Realizzazione di un bagno e di un ripostiglio nella stanza di angolo per mezzo di tramezzature interne;
- Modifica del bagno cieco indicato nella planimetria catastale e creazione di un bagno in prosecuzione di quello esistente con una doccia in comune a separazione dei due bagni;
- Chiusura della porta di comunicazione tra due stanze di ufficio;
- Realizzazione di una cucina per mezzo di tramezzatura interna in un ambiente;

Al fine di sanare le difformità sanabili riscontrate è necessario effettuare una CILA in sanatoria (per quanto sanabile con CILA), da presentare all'ufficio tecnico del Comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura DOCFA da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe i procedimenti è quantizzato in 4.000€ per spese, onorario e diritti di segreteria.

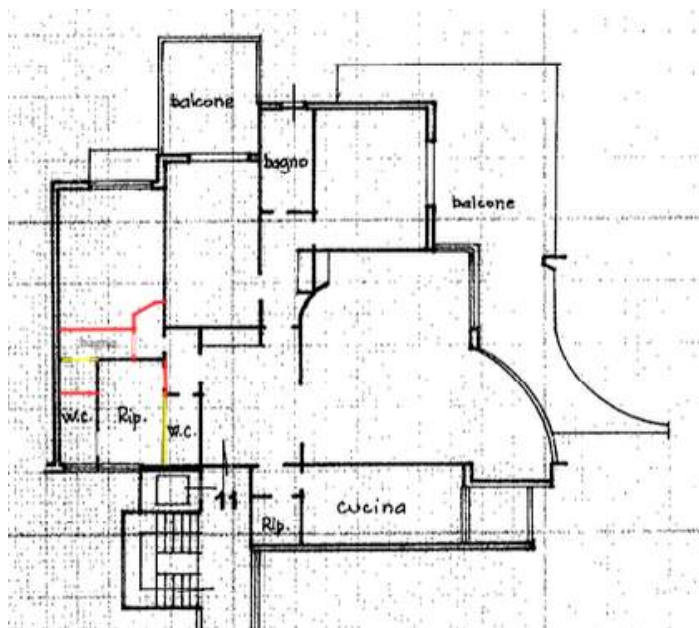


Corrispondenza catastale lotto n°2 - bene n°2

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/01/2023 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti a causa di alcune difformità.

Tali difformità, riportate nella planimetria in rosso per le ricostruzioni e in giallo per le demolizioni, consistono nella demolizione dei tramezzi del bagno e del ripostiglio entrando a sinistra della porta di ingresso creando una camera con accesso ad un bagno già esistente che però è stato ridotto in superficie realizzando un tramezzo e conferendo tale spazio alla creazione di un altro bagno nella camera attigua.



Al fine di sanare le difformità riscontrate è necessario effettuare una CILA in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del Comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura DOCFA da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe i procedimenti è quantizzato in 4.000€ per spese, onorario e diritti di segreteria.

Corrispondenza catastale lotto n°2 - bene n°3

Sussiste corrispondenza catastale

PRECISAZIONI LOTTO N°1 BENE N°1

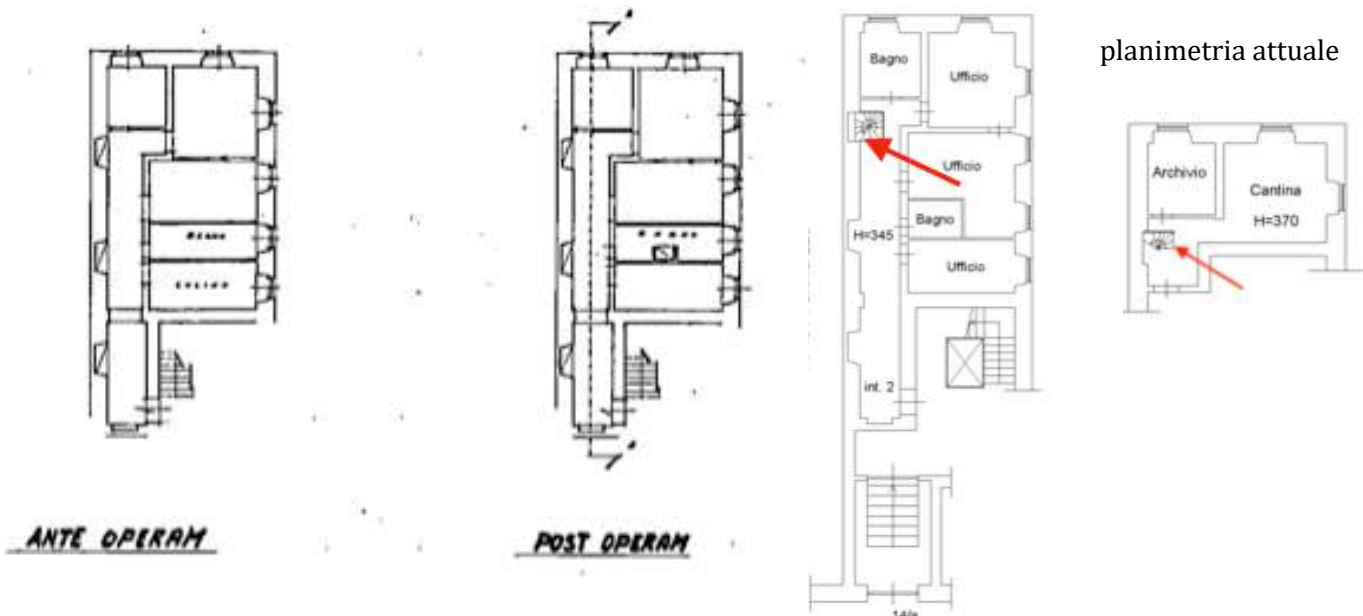
Il bene, originariamente accatastato come civile abitazione A2 venne nel 1972 adibito ad ufficio e in data 03/03/1986 fu presentata sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, protocollata alla Ripartizione XV del Comune di Roma al n.0028976 per complessivi 70 mq.. La richiesta di sanatoria dichiarava la realizzazione degli interventi ultimati nel 1972 e allegava la planimetria catastale dell'epoca nonché gli elaborati ante operam e post operam. L'Ufficio speciale condono edilizio del Comune di Roma rilasciava in data 21/12/1996 la Concessione della sanatoria n.16152 Prot. 28976/86.

La documentazione presentata per la sanatoria non prevedeva la scala di collegamento alla cantina.

Dalla visura catastale risulta l'annessione dei locali scantinati a seguito di variazione del 22/07/2013 pratica n. RM0565121, lo scrivente non ha rinvenuto titoli autorizzativi alla realizzazione di suddetta scala.

Si allega il regolamento condominiale a questa perizia di stima.





PRECISAZIONI LOTTO N°1 BENE N°2

Nessuna

PRECISAZIONI LOTTO N°2 BENE N°3

Nessuna

STATO CONSERVATIVO LOTTO N°1 BENE N°1

Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.

STATO CONSERVATIVO LOTTO N°2 BENE N°2

Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.

STATO CONSERVATIVO LOTTO N°2 BENE N°3

Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.



PARTI COMUNI LOTTO N°1 BENE N°1

L'immobile risulta far parte di un fabbricato composto da più appartamenti regolato da condominio e di seguito vengono indicate le parti comuni che sono:

- 1) Ingresso con portone civico n.14 A;
- 2) Scala di collegamento delle altre unità immobiliari presenti nello stabile.

PARTI COMUNI LOTTO N°2 BENE N°2

L'immobile risulta far parte di un fabbricato composto da più appartamenti regolato da condominio e di seguito vengono indicate le parti comuni che sono:

- 1) Androne di ingresso civico n.54;
- 2) Vano scale.

PARTI COMUNI LOTTO N°2 BENE N°3.

Il posto macchina risulta far parte di un fabbricato composto da più appartamenti regolato da condominio e di seguito vengono indicate le parti comuni che sono:

- 1) aree di manovra e percorrenze delimitate dalle strisce indicanti i posti auto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO N°1 BENE N°1

L'edificio è una palazzina realizzata certamente prima del 1967 che si sviluppa su sei livelli fuori terra. La struttura ad esame visivo, non avendo alcun riscontro del progetto, è in muratura e solai in laterizio. I vari piani di ogni a singola unità immobiliare sono accessibili da scala interna a doppia rampa.

La palazzina esternamente ha finiture tipiche delle palazzine romane del periodo con copertura piana, rivestimento delle facciate in intonaco e con presenza di bugnature al piano di accesso, finestre con persiane originariamente in legno e cambiate nel tempo in alluminio e pvc mantenendo il colore marrone.

Internamente i pavimenti al piano primo sono in marmo mentre al piano inferiore sono in grès.

Nella cucina e nel bagno i rivestimenti e i pavimenti sono in grès ceramico. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in pvc con vetrocamera.

Per quanto riguarda gli impianti non sono stati reperiti i certificati di conformità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO N°2 BENE N°2

L'edificio è una palazzina realizzata all'inizio degli anni ottanta che si sviluppa su sei livelli fuori terra. La struttura ad esame visivo, non avendo alcun riscontro del progetto, è in cemento armato e solai in laterizio. I vari piani di ogni singola unità immobiliare sono accessibili da scala interna a doppia rampa con pianerottoli semicircolari.

La palazzina esternamente ha finiture tipiche delle palazzine romane del periodo con copertura piana, rivestimento delle facciate con intonaco, parapetti balconi alternati in cemento con inserimento di fioriere con ringhiere a parapetto in vetro, avvolgibili alle aperture.



Internamente i pavimenti sono in marmo e in parquet nelle camera da letto.

Nella cucina e nel bagno i rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno.

La cantina non ha finestre, ha pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento.

Per quanto riguarda gli impianti non sono stati reperiti i certificati di conformità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI LOTTO N°2 BENE N°3

Il posto auto è al primo livello interrato. E' visibile la struttura di pilastri e travi in c.a. lasciati al grezzo, il pavimento è in lastre di grandi dimensioni e le pareti sono intonacate come i solai in laterizio..

I posti macchina sono segnalati da strisce di separazione e da numero di individuazione

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N°1 BENE N°1

Alla data del 10/01/2023, data in cui è stato effettuato l'accesso, l'immobile risultava vuoto

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N°1 BENE N°2

Alla data del 13/01/2023, data in cui è stato effettuato l'accesso, nell'immobile risultava presente l'esecutata che vi vive.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N°2 BENE N°3

Alla data del 13/01/2023, data in cui è stato effettuato l'accesso, il posto auto era nella piena disponibilità dell'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO N°1 BENE N°1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2002 al 31/05/2005	nato a	Atto di successione in morte di			
	il	Trascrizione			
	Proprietà per 1/2. C.F.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	nata a	Roma 1			
Dal 31/05/2005 al 03/08/2007	, Proprietà per 1/2 C.F.	Registrazione assegnazione di immobili			
	nata a	Presso	Data	Repertorio N°	Pratica. N°
	, C.F. Proprietà per 1/2 nato a	Roma 1	21/11/2002	18/171	
	, C.F. Proprietà per 1/2	Atto di compravendita			
Dal 03/08/2007 al 10/01/2021	nata	rogante	data	repertorio	raccolta
	a, C.F.	FLORIDI Giovanni	31/05/2005	12995	8501
	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma I	01/06/2005	42003	71572	
Dal 03/08/2007 al 10/01/2021	nata	Atto di compravendita			
	a, C.F.	rogante	data	repertorio	raccolta
	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	FENOALTEA Enrico	03/08/2007	37241	12462
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma I	07/08/2007	58350	145825	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO N°2 BENE N°2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1983 al 31/05/2003	nato il , Propriet per 1/1.	Atto di assegnazione di immobili della Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TROIANI Carlo Antonio	06/12/1983	4463	1794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1983	67347	89293
Dal 31/05/2003 al 10/01/2021	nata a il , C.F. Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di successione in morte di			
		Registrazione			
		Presso	Data	Repertorio N°	
		Roma 1			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO N°2 BENE N°3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1983 al 31/05/2003	nato il Propriet per 1/1.	Atto di assegnazione di immobili della Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TROIANI Carlo Antonio	06/12/1983	4463	1794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1983	67347	89293
Dal 31/05/2003 al 10/01/2021	nata a il , C.F. Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di successione in morte di			
		Registrazione			
		Presso	Data	Repertorio N°	
		Roma 1			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N°1 BENE N°1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 07/08/2007
Reg. gen. 145826 - Reg. part. 37873
Pubblico Ufficiale: FENOALTEA Enrico
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 37242/12463
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 09/10/2017
Reg. gen. 116231 - Reg. part. 20938
Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/10/2017
N° repertorio: 9763/9717

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 15/02/2021
Reg. gen. 17620 - Reg. part. 12139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA
Repertorio 608 del 19/01/2021

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N°2 BENE N°2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 07/08/2007
Reg. gen. 145826 - Reg. part. 37873



Pubblico Ufficiale: FENOALTEA Enrico
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 37242/12463

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 09/10/2017
Reg. gen. 116231 - Reg. part. 20938
Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/10/2017
N° repertorio: 9763/9717

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 15/02/2021
Reg. gen. 17620 - Reg. part. 12139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA
Repertorio 608 del 19/01/2021

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N°2 BENE N°3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 07/08/2007
Reg. gen. 145826 - Reg. part. 37873
Pubblico Ufficiale: FENOALTEA Enrico
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 37242/12463
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 09/10/2017
Reg. gen. 116231 - Reg. part. 20938
Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 05/10/2017
N° repertorio: 9763/9717

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 15/02/2021
Reg. gen. 17620 - Reg. part. 12139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA
Repertorio 608 del 19/01/2021



NORMATIVA URBANISTICA LOTTO N°1 BENE N°1

L'immobile ricade in:

- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.



Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:5.000 Foglio 3.10.II. Sistema insediativo: Città Storica. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4.



Immagine non evidenziata nella Carta della Qualità.

- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

Tav. A Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.

Tav. B Aree urbanizzate del PTPR.



NORMATIVA URBANISTICA LOTTO N°2 - BENE N°2 E BENE N°3

L'immobile ricade in:

- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.



Elaborati prescrittivi – sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.18. Sistema insediativo: Città da ristrutturare. Tessuti prevalentemente residenziale.



Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità, ma vicino a presistenze visibili di dimensioni superiori a due metri.

- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.





Tav. A Paesaggio degli Insiementi Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.

Tav. B Aree urbanizzate del PTPR, ma con aree con protezione ambito interesse archeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO N°1 BENE N°1

In data 23/05/2022 con Prot. 87448 è stata avanzata richiesta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma di accesso per prendere visione del progetto e successivamente in data 22/06/2022 con Prot. 107218 è stata avanzata richiesta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma amministrativi per prendere visione del fascicolo di condono. Mentre per i titoli relativi all'epoca della realizzazione certamente antecedente al 1967 il riscontro è stato di progetto non trovato, per la richiesta del condono è stata trasmessa la concessione rilasciata in data 21/12/1996 sanando l'abuso realizzato nel 1986 modificando la destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio..

Va comunque precisato che la richiesta di sanatoria riguardava il cambio di destinazione d'uso del solo primo piano mantenendo la separazione con i locali al primo seminterrato.

Attualmente la planimetria catastale, confermata dal sopralluogo, riporta la presenza di una scala di collegamento tra i locali del piano primo con il piano seminterrato, certamente eseguita in epoca successiva alla sanatoria.

Sono state effettuate ricerche presso:

- il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale:
- l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale
- l'Agenzia del Territorio di Roma (vedere paragrafo "Cronistoria catastale")



Sipre onLine - Dettaglio Richiesta

Richiesta Servizio

Tipologia:	Visura Fascicolo Progettuale
Stato:	Non Trovato
Numero riferimento:	87448
Anno riferimento:	2022

Nota

Nota Ufficio: **progetto non trovato (forse archivio capitolino)**

Richiedente

Nome:

Cognome:

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO N°2 - BENE N°2 E BENE N°3

In data 22/07/2022 con Prot. 126728 è stata avanzata richiesta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma di accesso per prendere visione dei documenti amministrativi e del progetto, ma al momento il riscontro è stato di progetto non trovato. Dall'esame degli atti risulta comunque che l'edificio è stato realizzato con la licenza n.1747 Prot. 1086/66 e successiva variante n. 575 Prot. 31925/74.

Sipre onLine - Dettaglio Richiesta

Richiesta Servizio

Tipologia:	Visura Fascicolo Progettuale
Stato:	Non Trovato
Numero riferimento:	87444
Anno riferimento:	2022

Nota

Nota Ufficio: **progetto non trovato**

Richiedente

Nome:

Cognome:

Email:

Telefono:

Localizzazione immobile oggetto della richiesta

Indirizzo:	VIA RICCARDO FORSTER
Civico:	54
Foglio:	0882

Sono state effettuate ricerche presso:

- il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale;
- l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale



Richiesta Servizio

Tipologia:	Visura Fascicolo Progettuale
Stato:	Non Trovato
Numero riferimento:	87444
Anno riferimento:	2022

-l'Agenzia del Territorio di Roma (vedere paragrafo "Cronistoria catastale")

Nota

Nota Ufficio:	progetto non trovato
---------------	----------------------

Richiedente

Nome:

Cognome:

Email:

Telefono:

Localizzazione immobile oggetto della richiesta

Indirizzo:	VIA RICCARDO FORSTER
Civico:	54
Foglio:	0882
Particella:	00433

Richiedente Originario

Nome:

Cognome:

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO N°1 BENE N°1

Risulta costituito un condominio. Il regolamento condominiale è allegato alla presente perizia. L'amministratore di condominio non ha dichiarato allo scrivente i costi e le spese condominiali relativi all'unità immobiliare pignorata. L'amministratore di condominio ha dichiarato allo scrivente che il condominio ha deliberato il rifacimento delle facciate ma non ha indicato i costi degli stessi interventi ripartiti per l'unità immobiliare in esame. E' allegata alla presente perizia la relazione tecnica introduttiva al capitolato dei lavori per il risanamento delle facciate esterne, ma nella stessa non sono indicati i relativi costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO N°2 - BENE N°2 E BENE N°3

Risulta costituito un condominio. Il regolamento condominiale è allegato alla presente perizia. Il prospetto del riparto del consuntivo della gestione condominiale 2021 riporta un passivo per l'unità immobiliare in esame di 3.208,30€, mentre il prospetto del riparto del consuntivo della gestione condominiale 2022 riporta un passivo per l'unità immobiliare in esame di 2.432,13€. La documentazione contabile è allegata a questa perizia di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO N°1 BENE N°1

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Caio Mario n.14, interno 2, piano S1-1

Il **bene n°1** oggetto di pignoramento è costituito da un'ufficio, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 404, particella 27, sub. 510. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e terziario, si sviluppa su sei livelli. L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel Centro Storico Rione Prati, Municipio I, precisamente in via Caio Mario 14 (cap 00192). La zona confina a nord con viale Giulio Cesare, ad est con il Tevere e il quartiere Flaminio, a sud con Castel Sant'Angelo, Corte di Cassazione e ad ovest con viale Angelico.

Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali.

Inoltre la zona è servita da molte linee bus su viale delle Milizie e viale Angelico e dalla linea A della metropolitana con le fermate Ottaviano e Lepanto su viale Giulio Cesare.

L'appartamento è accessibile da un portone posto su via Caio Mario al civ. 14 dal quale si diparte una rampa di scale che dà accesso agli altri appartamenti. L'appartamento in questione è posto al primo piano mentre la cantina di pertinenza è al piano seminterrato alla quale si accede da una scala interna. L'appartamento catastalmente si compone di un lungo corridoio sul quale si affacciano tre stanze di ufficio e due bagni collegando attraverso una scala a chiocciola due ambienti al piano seminterrato. Al sopralluogo il primo piano ha subito variazioni di distribuzione interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 27, Sub. 510, Zc. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: 600.104,29 €.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Per l'applicazione del sistema si sono individuati n.3 elementi comparabili dello stesso segmento di mercato e si sono considerate le seguenti caratteristiche tipiche per la valutazione di unità immobiliari destinate ad ufficio:

caratteristica 1 : Superfici;

caratteristica 2 : data della pubblicazione dell'offerta (data del contratto)

caratteristica 3 : livello delle finiture

caratteristica 4 : dotazione impianti

Si procede con la preliminare individuazione di almeno tre comparabili che abbiano caratteristiche simili per tipologia, grandezza e soprattutto della stessa zona.



Attraverso la determinazione dei relativi prezzi marginali e dei differenziali si sono calcolati gli aggiustamenti che sono stati sommati algebricamente ai valori di prezzo dei singoli comparabili per omogeneizzare il prezzo a quello dell'immobile da stimare.

In definitiva il valore di stima è stato determinato dal valore medio dei tre comparabili omogeneizzati dopo l'esame delle caratteristiche.

L'applicazione della metodologia MCA sotto riportata in questa perizia di stima ha determinato il più probabile valore di seguito riportato:

Valore unitario = 5.173,31 €/mq

Valore complessivo = 600.104,29 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°1 Ufficio Roma (RM) - Via Caio Mario n.14, interno 2 piano 1-S1	116,00 mq	5.173,31 €/mq	€ 600.104,29	100,00%	€ 600.104,29
				Valore di stima:	€ 600.104,29

Valore di stima: € 600.104,29

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	30.005,21	5%

Valore finale di stima: € 583.487,45

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) e relativa verifica che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTO N°2 - BENE N°2 E BENE N°3

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Il **bene n°2** oggetto di pignoramento è costituito da un'appartamento di tipo civile, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433, sub. 11

La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e si trova al sesto ed ultimo piano con ascensore di un edificio sito in via Riccardo Forster n°54, scala A, interno 11.

L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere XXXI Giuliano-Dalmata, Municipio IX, precisamente in via Riccardo Forster n° 54, scala A, interno 11(cap 00143).

Il quartiere, si trova nell'area SUD del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona confina ad ovest con l'EUR, a sud con Cecchignola e il GRA, ad est con Torricola, Capannelle ed Appia Antica e a nord con il quartiere Ardeatino.

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, che accoglie anche alcune attività commerciali, ristoranti e locali.

Inoltre la zona è servita dalle linee bus 720 e 721 e non molto distante si trova la fermata della linea metropolitana B "Laurentina".

L'appartamento è accessibile dall'ingresso dell'edificio in via Riccardo Forster al civ. 54 ed è posto al sesto piano collegato con scale a doppia rampa per piano e servito da ascensore. L'appartamento, di altezza 2,80m, ha un ingresso dal quale a sinistra si trovano una camera con bagno, un ripostiglio ed un altro bagno mentre sulla destra si accede ad ampio salone con vetrata e accesso a grande terrazzo. Dall'ingresso immediatamente a destra si trova la cucina con balcone e un ripostiglio mentre di fronte alla porta d'ingresso si diparte un corridoio sulla cui sinistra si trova una prima stanza con balcone, un bagno e un'altra camera che accede anch'essa al terrazzo. Completa il bene una cantina posta al piano S1.

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

Il **bene n°3** oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto coperto, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433, sub. 47.

Il posto auto si trova al primo livello sotterraneo rispetto alla via Riccardo Forster interamente utilizzato come autorimessa alla quale si accede tramite scala esterna.

Per il bene n°3 valgono le stesse informazioni del bene n°2.

Valore di stima del bene come da stima successivamente descritta: 683.546,45 €

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Per l'applicazione del sistema si sono individuati n.3 elementi comparabili dello stesso segmento di mercato e si sono considerate le seguenti caratteristiche :



caratteristica 1 : Superfici;

caratteristica 2 : data della pubblicazione dell'offerta (data del contratto)

caratteristica 3 : livello di piano

caratteristica 4 : manutenzione generale

caratteristica 5 : orientamento prevalente

Si procede con la preliminare individuazione di almeno tre comparabili che abbiano caratteristiche simili per tipologia, grandezza e soprattutto della stessa zona.

Attraverso la determinazione dei relativi prezzi marginali e dei differenziali si sono calcolati gli aggiustamenti che sono stati sommati algebricamente ai valori di prezzo dei singoli comparabili per omogeneizzare il prezzo a quello dell'immobile da stimare.

In definitiva il valore di stima è stato determinato dal valore medio dei tre comparabili omogeneizzati dopo l'esame delle caratteristiche.

L'applicazione della metodologia MCA sotto riportata in questa perizia di stima ha determinato il più probabile valore di seguito riportato:

Valore unitario = 3.681,64 €/mq

Valore complessivo = 686.626,04 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°2 Appartamento in Roma (RM) - Via R. Forster	186,50 mq	3.681,64 €/mq	€ 686.626,04	100,00%	€ 686.626,04
				Valore di stima:	€ 686.626,04

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	34.331,30	5%

Valore finale di stima: € 648.294,74

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) e relativa verifica che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE LOTTO N°1 BENI N°1

Si osserva, come indicato nella stesura della presente, che il bene, originariamente accatastato come civile abitazione A2 venne nel 1972 adibito ad ufVicio e in data 03/03/1986 fu presentata sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, protocollata alla Ripartizione XV del Comune di Roma al n.0028976 per complessivi 70 mq. La richiesta di sanatoria dichiarava la realizzazione degli interventi ultimati nel 1972 e allegava la planimetria catastale dell'epoca nonché gli elaborati ante operam e post operam. L'UfVicio speciale condono edilizio del Comune di Roma rilasciava in data 21/12/1996 la Concessione della sanatoria n.16152 Prot. 28976/86.

La documentazione presentata per la sanatoria non prevedeva la scala di collegamento alla cantina.

Dalla visura catastale risulta l'annessione dei locali scantinati a seguito di variazione del 22/07/2013 pratica n. RM0565121, lo scrivente non ha rinvenuto titoli autorizzativi alla realizzazione di suddetta scala.

Si allega il regolamento condominiale a questa perizia di stima.

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 12/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Esposito Luigi



ELENCO ALLEGATI LOTTO N°1 - BENI N°1:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/07/2013 richiesto il 23/05/2022)
- ✓ N° 2 Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 23/05/2022)
- ✓ N° 1 Visure ipotecarie (Aggiornamento al 13/07/2022)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Condono edilizio
- ✓ Analisi di stima
- ✓ Regolamento di condominio
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Riepilogo bando d'asta

ELENCO ALLEGATI LOTTO N°2 - BENI N°2 e N°3:

- ✓ N° 1 Planimetria catastale (Aggiornamento al 30/12/1978 richiesto il 23/05/2022)
- ✓ N° 1 Visura storica per immobile (Aggiornamento al 12/07/2022)
- ✓ N° 1 Visura ipotecaria (Aggiornamento al 13/07/2022)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documenti di ricerca della regolarità urbanistica
- ✓ Analisi di stima
- ✓ Regolamento di condominio
- ✓ Sintesi di capitolato di appalto rifacimento facciate
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Riepilogo bando d'asta

LOTTO N°1 - BENE N°1

- **Bene N° 1** -Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Caio Mario n.14, interno 2, piano S1-1

Il **bene n°1** oggetto di pignoramento è costituito da un'ufficio, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 404, particella 27 , sub. 510.La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e terziario, si sviluppa su sei livelli. L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel Centro Storico Rione Prati, Municipio I, precisamente in via Caio Mario 14 (cap 00192). La zona confina a nord con viale Giulio Cesare, ad est con il Tevere e il quartiere Flaminio, a sud con Castel Sant'Angelo, Corte di Cassazione e ad ovest con viale Angelico.

Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali.



Inoltre la zona è servita da molte linee bus su viale delle Milizie e viale Angelico e dalla linea A della metropolitana con le fermate Ottaviano e Lepanto su viale Giulio Cesare.

L'appartamento è accessibile da un portone posto su via Caio Mario al civ. 14 dal quale si diparte una rampa di scale che dà accesso agli altri appartamenti. L'appartamento in questione è posto al primo piano mentre la cantina di pertinenza è al piano seminterrato alla quale si accede da una scala interna. L'appartamento si compone di un lungo corridoio sul quale si affacciano tre stanze di ufficio e due bagni. Al sopralluogo il primo piano ha subito variazioni di distribuzione interna..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 27, Sub. 510, Zc. 2, Categoria A10

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

L'immobile ricade in:

- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.

Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:5.000 Foglio 3.10.II. Sistema insediativo: Città Storica. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4.

-Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

Tav. A Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.
Tav. B Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 583.487,45

LOTTO N°2 - BENI N°2 E N°3

• **Bene n°2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Riccardo Forster 54, Scala A, interno 11, piano 6

Il **bene n°2** oggetto di pignoramento è costituito da un'appartamento di tipo civile, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433 , sub. 11

La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e si trova al sesto ed ultimo piano con ascensore di un edificio sito in via Riccardo Forster n°54, scala A, interno 11.

L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere XXXI Giuliano-Dalmata, Municipio IX, precisamente in via Riccardo Forster n° 54, scala A, interno 11(cap 00143).

Il quartiere, si trova nell'area SUD del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona confina ad ovest con l'EUR, a sud con Cecchignola e il GRA, ad est con Torricola, Capannelle ed Appia Antica e a nord con il quartiere Ardeatino.



Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, che accoglie anche alcune attività commerciali, ristoranti e locali.

Inoltre la zona è servita dalle linee bus 720 e 721 e non molto distante si trova la fermata della linea metropolitana B "Laurentina".

L'appartamento è accessibile dall'ingresso dell'edificio in via Riccardo Forster al civ. 54 ed è posto al sesto piano collegato con scale a doppia rampa per piano e servito da ascensore. L'appartamento, di altezza 2,80m, ha un ingresso dal quale a sinistra si trovano una camera con bagno, un ripostiglio ed un altro bagno mentre sulla destra si accede ad ampio salone con vetrata e accesso a grande terrazzo. Dall'ingresso immediatamente a destra si trova la cucina con balcone e un ripostiglio mentre di fronte alla porta d'ingresso si diparte un corridoio sulla cui sinistra si trova una prima stanza con balcone, un bagno e un'altra camera che accede anch'essa al terrazzo. Completa l'appartamento una cantina di 6,3 mq. al piano S1.

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

L'immobile ricade in:

- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.

Elaborati prescrittivi – sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.18. Sistema insediativo: Città da ristrutturare. Tessuti prevalentemente residenziale.

Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità, ma vicino a resistenze visibili di dimensioni superiori a due metri.

- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

Tav. A Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.
Tav. B Aree urbanizzate del PTPR, ma con aree con protezione ambito interesse archeologico.

• **Bene n°3** - Posto auto ubicato a Roma(RM) - via Riccardo Forster, interno 23, Piano S1

Il **bene n°3** oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto coperto, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433 , sub. 47.

Il posto auto si trova al primo livello sotterraneo rispetto alla via Riccardo Forster interamente utilizzato come autorimessa alla quale si accede tramite scala esterna.

Per il bene n°3 valgono le stesse informazioni del bene n°2.

Prezzo base d'asta: € 648.294,74



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 583.487,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Caio Mario 14, interno 2, piano 1 - S1		
Diritto reale:	Proprietà <table><tr><td>Quota</td><td>1/1</td></tr></table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 27, Sub.510, Zc. 2, Categoria A10 <table><tr><td>Superficie</td><td>116,00 mq</td></tr></table>	Superficie	116,00 mq
Superficie	116,00 mq		
Stato conservativo:	Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.		
Descrizione:	<p>Il bene n°1 oggetto di pignoramento è costituito da un'ufficio, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 404, particella 27, sub. 510. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e terziario, si sviluppa su sei livelli. L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel Centro Storico Rione Prati, Municipio I, precisamente in via Caio Mario 14 (cap 00192). La zona confina a nord con viale Giulio Cesare, ad est con il Tevere e il quartiere Flaminio, a sud con Castel Sant'Angelo, Corte di Cassazione e ad ovest con viale Angelico.</p> <p>Si tratta di una zona residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali.</p> <p>Inoltre la zona è servita da molte linee bus su viale delle Milizie e viale Angelico e dalla linea A della metropolitane con le fermate Ottaviano e Lepanto su viale Giulio Cesare.</p> <p>L'appartamento è accessibile da un portone posto su via Caio Mario al civ. 14 dal quale si diparte una rampa di scale che dà accesso agli altri appartamenti. L'appartamento in questione è posto al primo piano mentre la cantina di pertinenza è al piano seminterrato alla quale si accede da una scala interna. L'appartamento si compone di un lungo corridoio sul quale si affacciano tre stanze di ufficio e due bagni.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 404, Part. 27, Sub. 510, Zc. 2, Categoria A10</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del 10/01/2023, in cui è stato effettuato l'accesso, l'immobile era vuoto e nella piena disponibilità dell'esecutata		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 648.294,74

Beni N°2 e N° 3 - Appartamento e posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riccardo Forster n.54, scala A, interno 11, piano 6 e posto auto interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 433, Sub.11, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	185,50 mq
	Posto auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 433, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C/6		
Stato conservativo:	Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.		
Descrizione:	<p>Il bene n°2 oggetto di pignoramento è costituito da un'appartamento di tipo civile e cantina, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433, sub. 11.</p> <p>La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo e si trova al sesto ed ultimo piano con ascensore di un edificio sito in via Riccardo Forster n°54, scala A, interno 11.</p> <p>L'edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere XXXI Giuliano-Dalmata, Municipio IX, precisamente in via Riccardo Forster n° 54, scala A, interno 11(cap 00143).</p> <p>Il quartiere, si trova nell'area SUD del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.</p> <p>La zona confina ad ovest con l'EUR, a sud con Cecchignola e il GRA, ad est con Torricola, Capannelle ed Appia Antica e a nord con il quartiere Ardeatino.</p> <p>Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, che accoglie anche alcune attività commerciali, ristoranti e locali.</p> <p>Inoltre la zona è servita dalle linee bus 720 e 721 e non molto distante si trova la fermata della linea metropolitana B "Laurentina".</p> <p>L'appartamento è accessibile dall'ingresso dell'edificio in via Riccardo Forster al civ. 54 ed è posto al sesto piano collegato con scale a doppia rampa per piano e servito da ascensore. L'appartamento, di altezza 2,80m, ha un ingresso dal quale a sinistra si trovano una camera con bagno, un ripostiglio ed un altro bagno mentre sulla destra si accede ad ampio salone con vetrata e accesso a grande terrazzo. Dall'ingresso immediatamente a destra si trova la cucina con balcone e un ripostiglio mentre di fronte alla porta d'ingresso si diparte un corridoio sulla cui sinistra si trova una prima stanza con balcone, un bagno e un'altra camera che accede anch'essa al terrazzo. Completa l'appartamento una cantina di 6,3 mq al piano S1</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p> <p>Il bene n°3 oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto coperto, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 882, particella 433, sub. 47.</p> <p>Il posto auto si trova al primo livello sotterraneo rispetto alla via Riccardo Forster interamente utilizzato come autorimessa</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del 13/01/2023, in cui è stato effettuato l'accesso nell'appartamento era presente l'esecutata che ci vive		



