
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 1558/2019 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
Codice fiscale e partita IVA: 00884060526
Piazza Salimbeni 3
53100 - Siena (SI)

e per essa, quale mandataria:

Juliet s.p.a.
Codice fiscale e partita IVA: 01461980524
Via Aldo Moro 13/15
53100 - Siena (SI)

Contro:

Codice fiscale: *****

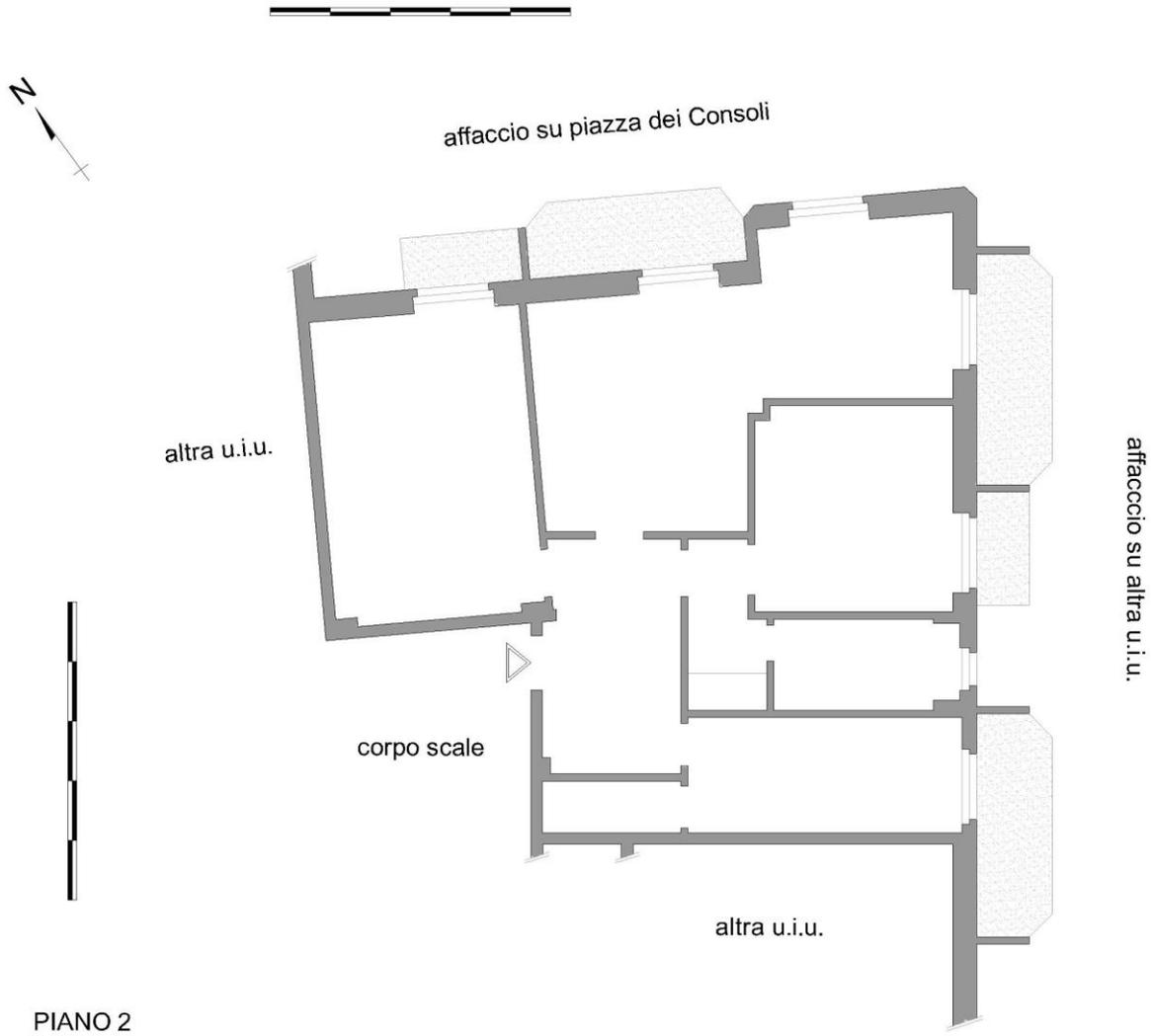


SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Elenco Allegati e Fotografie.....	19
Riepilogo bando d'asta	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1558/2019 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 264.000,00.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

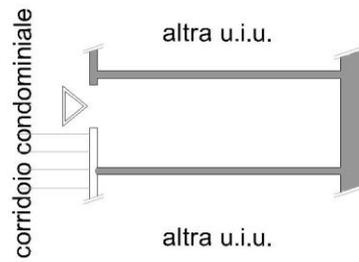


Seguono piante risultanti dai rilievi del giorno 18.2.2022



PIANO 2

PIANO SOTTOSTRADA



RILIEVO



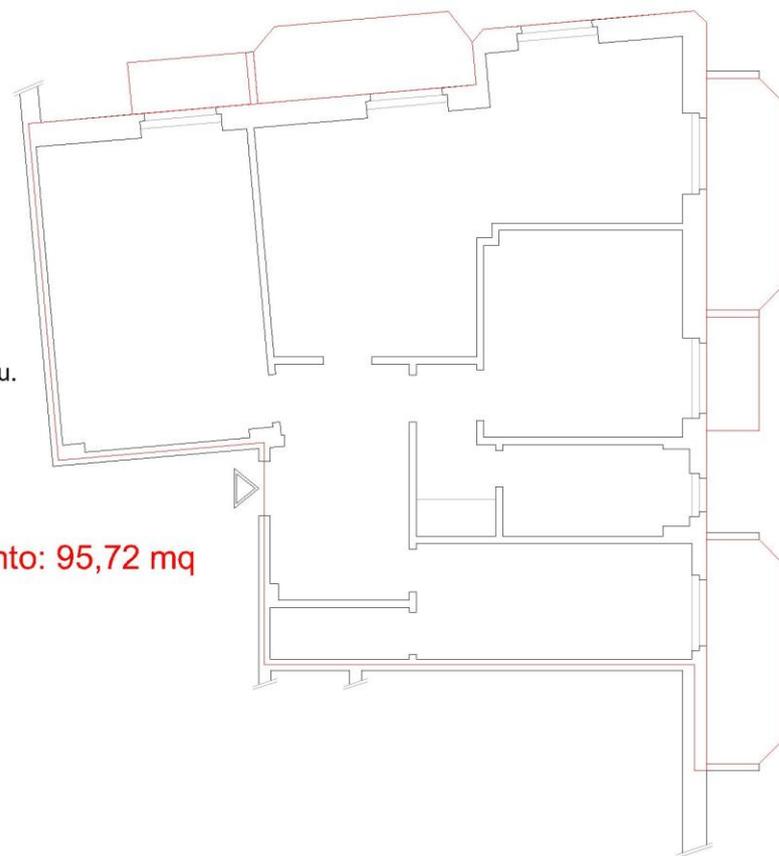


balconi: 17,03 mq

altra u.i.u.

appartamento: 95,72 mq

PIANO 2



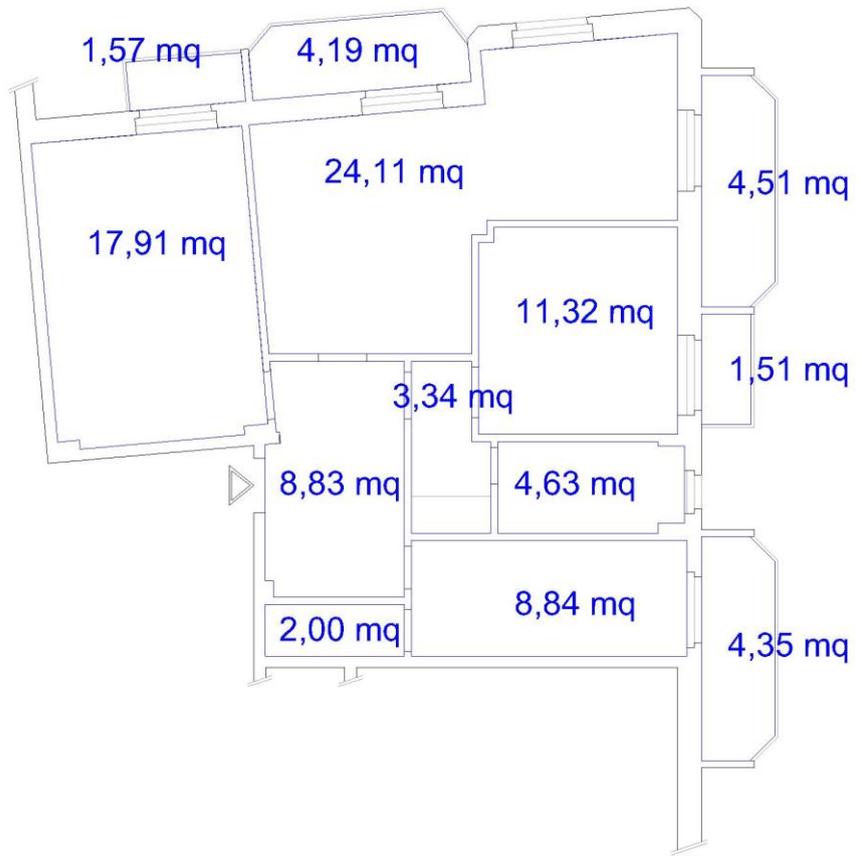
PIANO SOTTOSTRADA

cantina: 6,73 mq



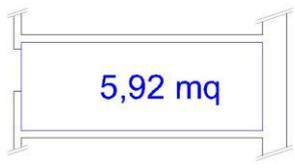
SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare





PIANO 2

PIANO SOTTOSTRADA



SUPERFICI NETTE



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - piazza dei Consoli 62, scala B, interno 5, piano 2-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla successione del 2002 di [REDACTED], risulta una incongruenza tra le quote di suddivisione tra i figli, riportate erroneamente nella nota di trascrizione del 14.4.2008, ma riportate correttamente nella nota del 30.4.2004 e nel titolo del 14.4.2008

Il certificato notarile (**allegato 1**) non rileva tale incongruenza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
piazza dei Consoli 62
00175 - Roma (RM)

in virtù di contratto di compravendita del 23.1.2008 (Trascrizione del 23/01/2008 - Registro Particolare 4818 Registro Generale 8932) (**allegato 2**) (Regime patrimoniale di separazione legale dei beni).

contro

[REDACTED] con sede in Roma c.f. [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

l'appartamento confina:

a Nord si affaccia su piazza dei consoli
a Est si affaccia su altra u.i.u.
a Sud con altra u.i.u. e con corpo scale condominiale
a Ovest con altra u.i.u. e con corpo scale condominiale
salvo altro.

la cantina confina:

a Nord con altra u.i.u.
a Est con terrapieno
a Sud con altra u.i.u.
a Ovest con corridoio condominiale
salvo altro.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	80,98 mq	95,72 mq	1,00	95,72 mq	3,00 m	2
Balconi	16,13 mq	17,03 mq	0,30	5,10 mq	3,00 m	2
Cantina	5,92 mq	6,73 mq	0,25	1,68 mq	2,70 m	s1
Totale superficie commerciale omogeneizzata:				102,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				102,50 mq		

Le superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 3**)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale (**allegato 4**) riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	955	182	26	5	A3	4	6	102 mq	1316,97 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali dell'immobile sono desunti dal Certificato Storico Catastale (**allegato 4**).

Si è verificata la congruenza con il Foglio di Mappa 955 (**allegato 5**).

La planimetria catastale (**allegato 6**) è conforme allo stato dei luoghi.

Riguardo l'intero edificio, agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta depositato l'elenco subalterni (**allegato 7**), ma non è presente l'elaborato planimetrico.



PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è molto buono; la cantina si trova in condizioni di livello medio.

PARTI COMUNI

L'edificio è dotato di portineria

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti, se non quanto indicato nel regolamento di condominio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia si trova in un edificio di otto piani fuori terra.

Il piano terra è a destinazione commerciale; i piani superiori sono a destinazione prevalentemente abitativa.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, la copertura è prevalentemente piana.

Sulla sommità dell'edificio si trovano alcuni volumi tecnici.

Non viene redatto in questa perizia certificato di idoneità statica.

L'appartamento ha mantenuto la distribuzione interna originaria del costruttore; la distribuzione degli spazi interni è arzigogolata perché non c'è una chiara distinzione tra zona notte e zona giorno: dallo spazio di ingresso si accede alla camera più grande, al soggiorno, alla cucina, e ad un corridoio che serve un'altra camera e l'unico bagno dell'appartamento.

Le finiture appaiono nel complesso di livello superiore alla media degli immobili analoghi in zona, perché sebbene si sia mantenuta la distribuzione originaria, l'intero appartamento è stato oggetto di recente rinnovamento, e lo stato di manutenzione è molto buono. Parquet in tutti i vani, escluso bagno che appare recentemente ristrutturato.

L'impianto elettrico è proporzionale al valore dell'immobile.

Non è stata fornita la dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento condominiale centralizzato; nel soggiorno e nella camera da letto più piccola sono presenti condizionatori split, con le due unità esterne posizionate direttamente sulle pareti esterne, accessibili dai balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia (marito e due figli minorenni).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 18/01/2008 al 08/11/2022	*****, nata a *** il, proprietario per 1/1 dell'intera proprietà Codice Fiscale/PIVA: *****	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANTALANI ANDREA	18/01/2008	12944	5896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/01/2008	8932	4818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 28/04/2004 al 18/01/2008	***** di Roma - Società di mutuo soccorso proprietario per 1/1 dell'intera proprietà Codice Fiscale *****	2 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO ARCANGELO	28/04/2004	34307	6731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/04/2004	43955	28588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 02/08/2002 al 28/04/2004	***** proprietario per 10/210 ***** proprietario per 20/210 *****  proprietari ciascuno per 30/210 dell'intera proprietà	3 - Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO ARCANGELO	28/04/2004	34307	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/04/2004	43957	28590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Periodo	Proprietà	Atti			
dal 24/07/2002 al 28/04/2004	proprietario per 10/210 proprietario per 20/210 proprietari ciascuno per 30/210 dell'intera proprietà	4 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLUCCI CLAUDIO	24/07/2002	15448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/08/2002	90994	60435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 24/07/2002 al 28/04/2004	proprietaria per 140/210 proprietari ciascuno per 10/210 dell'intera proprietà	5- Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO ARCANGELO	28/04/2004	34307/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/2004	43956	28589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 24/07/2002 al 28/04/2004	proprietaria per 140/210 proprietari ciascuno per 10/210 dell'intera proprietà	6 - Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/10/2002	17667	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/04/2008	46350	24730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala che il titolo riporta la corretta suddivisione delle quote (10/210 per ciascun fratello), mentre la nota di trascrizione 6 riporta una suddivisione sbagliata (5/210 per ciascun fratello), come riportato nell'allegato 9.



Periodo	Proprietà	Atti			
dal 22/04/1987 al 24/07/2002	***** proprietaria per 105/210 ***** proprietario per 105/210 dell'intera proprietà	7 - Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TESEO SIROLI	22/04/1987	207121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/06/1987	58344	35300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allegano le visure ipotecarie (*allegato 8*).

Si produce schema riassuntivo degli atti di provenienza dell'immobile (*allegato 9*)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 23/01/2008
Reg. gen. 8933 - Reg. part. 1577
Importo: € 350.000,00
Contro *****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 04/11/2019
Reg. gen. 129317 - Reg. part. 90292

Contro *****



NORMATIVA URBANISTICA

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

- l'edificio è stato realizzato in virtù di progetto 3729/1957 Licenza n. 1100 del 1958 e successiva variante 47517/1958 Licenza per variante n. 35/1959 (**allegato 10**) costruttore ***** s.r.l.
- presso l'archivio del DPAU si è consultato il fascicolo progetto 51073 / 1959 (**allegato 11**): i disegni della variante con il timbro "parere favorevole" del comune di Roma espresso nella seduta del 29.12.1959 riguardano l'intero edificio
- il DPAU ha fornito l'abitabilità 433 del 1960 (**allegato 12**)

Conclusione sulla conformità urbanistica:

Lo stato dei luoghi - appartamento e cantina - è conforme ai disegni depositati presso l'Archivio DPAU

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del Condominio, in persona di , ha fornito informazioni condominiali con mail del 23.6.2022, dichiarando:

“

- 1) *Riguardo la situazione contabile, la somma dovuta alla data del 31/12/2020 era pari ad euro 2.827,80 per le quote condominiali ordinarie ed euro 2.345,80 per le quote di riscaldamento per un importo complessivo di euro 5.173,66.*
- 2) *Le spese annue previste per l'appartamento scala B int. 5 ammontano ad euro 1.000,00 per le quote ordinarie ed euro 655,00 per le quote di riscaldamento per un totale quindi di euro 1.655,00 salvo conguaglio.*
- 3) *Alla data del 22 giugno 2022 non ci sono delibera straordinarie assunte.*
- 4) *Si invia regolamento condominiale. (allegato 13)*
- 5) *Il Condominio ha la proprietà di un alloggio di servizio in uso al portiere. La quota di comproprietà dell'int. 5 sc. B è di mill. 13.193. ”*

Successivamente, con mail del 24.6.2022, l'amministratore ha aggiornato al 1 giugno 2022 il valore della somma dovuta:

“

- 1) *Riguardo la situazione contabile, la somma dovuta alla data del 1/6/2022 è pari ad un importo complessivo di euro 7.599,32”*



METODO PER LA STIMA:

Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati, e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:

- la zona in cui è situato il bene*
- le caratteristiche della strada in cui è situato il bene*
- lo stato generale dell'edificio*
- il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare*
- le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona*

il criterio di valutazione è il seguente:

- A. individuazione della superficie commerciale*
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)*
- C. calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate*
- D. calcolo del valore del bene da stimare (assunto libero)*

*- La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 3**), relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO*

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+de+terminazione/consistenza.pdf>

*Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'**allegato 14***

A. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.

A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitoraggio dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.

Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 20% ai prezzi richiesti per la vendita (dati reperiti sul mercato)

Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



B. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principali caratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.

Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i **parametri generali per un bene immobile ad USO ABITATIVO** per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI	fino ad un massimo di:
<i>assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:</i>	- 1%
<i>livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):</i>	- 2%
<i>prospicienza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:</i>	- 5%
<i>distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:</i>	- 3%
<i>esposizione degli ambienti principali a nord:</i>	- 4%
<i>esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio</i>	- 6%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:</i>	-25%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano terra:</i>	- 10%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:</i>	- 5%
<i>altezza rispetto al piano stradale - primo piano:</i>	- 2%
<i>finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):</i>	- 12%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore</i>	- 7%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano</i>	- 5%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano</i>	- 3%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato</i>	- 2%
CARATTERISTICHE ASCENDENTI	fino ad un massimo di:
<i>presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:</i>	+ 3%
<i>distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri</i>	+ 3%
<i>livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):</i>	+ 3%
<i>prospicienza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:</i>	+ 4%
<i>ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:</i>	+ 3%
<i>esposizione degli ambienti principali a sud:</i>	+ 4%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano attico:</i>	+ 20%
<i>altezza rispetto al piano stradale - ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:</i>	+ 15%
<i>finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):</i>	+ 20%



ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri beni immobili reperiti sul mercato (**allegato 15**) si può notare che l'offerta di analoghi appartamenti è decisamente abbondante in questa zona: restringendo la ricerca ad un'area di caratteristiche omogenee e di dimensione di circa 400 m x 350 m, gli immobili in vendita con analogo taglio (superficie tra 90mq e 110mq), e situati ai piani intermedi, sono 16.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (**allegato 16**) si ricava che il prezzo medio richiesto per gli appartamenti è di circa €/mq 2.870,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Comune: ROMA Fascia/zona: Periferica / CINECITTA` DON BOSCO (PIAZZA S. GIOVANNI BOSCO)

Codice zona: D19 Microzona: 116 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	2850	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	8	12	L
Box	Normale	1400	1950	L	6,8	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	1050	1500	L	5,5	8	L
Posti auto scoperti	Normale	600	850	L	3,3	4,8	L

Per gli appartamenti A/3, il valore medio Omi è di: $(1.900,00 + 2.700,00) / 2 = 2.300,00$ €/mq commerciale.

Il valore Omi per le abitazioni di tipo economico è inferiore ai prezzi richiesti riscontrati sul mercato del 20%

Nella maggior parte dei casi, i prezzi richiesti riscontrati sul mercato si riferiscono ad immobili A/2, e inoltre non rappresentano il punto di incontro tra domanda e offerta, ma sono soggetti a ribasso per trattativa: si assume il valore Omi come attendibile prezzo di base per la valutazione dell'immobile.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto (appartamento più cantina) perché più appetibile sul mercato.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare (rispetto a beni analoghi nella stessa zona), sono così valutate:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva: - 2%
esposizione degli ambienti principali a nord: - 2%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza: + 1%
distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri + 3%
finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona): + 12%

Dalla somma di tutte queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'immobile in questione il valore medio OMI di 2.300,00 euro/mq commerciale debba essere aumentato del 12%:

$$2.300,00 \text{ Euro/mq} \times 1,12 = 2.576,00 \text{ Euro/mq}$$

Il valore della piena proprietà dell'appartamento con cantina, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:
102,5 mq commerciali x 2.576,00 Euro/mq = Euro 264.040,00
(Euro DUECENTOESSANTAQUATTROMILAQUARANTA/00)

**Il valore della piena proprietà dell'appartamento con cantina,
in cifra tonda si può approssimare a Euro 264.000,00
(Euro DUECENTOESSANTAQUATTROMILA/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 27/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Caruso Carlo



Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia. Aggiornamento al 08.11.2022

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Certificazione Notarile del 20.11.2019
- 2) Atto di provenienza dell'immobile
- 3) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
- 4) Certificato storico catastale
- 5) Foglio di mappa 955
- 6) Planimetria catastale
- 7) Elenco subalterni
- 8) Visure ipotecarie
- 9) schema riassuntivo degli atti di provenienza dell'immobile
- 10) Licenza per variante 35/1959
- 11) Fascicolo progetto 51073/1959
- 12) Abitabilità 433/1960
- 13) Regolamento di condominio
- 14) Criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali
- 15) Ricerca di mercato
- 16) Analisi di mercato in sintesi

ELENCO FOTOGRAFIE:

1. L'edificio da piazza dei Consoli
2. Ingresso
3. Soggiorno
4. Pranzo
5. Cucina
6. Letto A
7. Letto B
8. Bagno
9. Disimpegno
10. Cantina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un immobile in Roma, con accesso da piazza dei Consoli n.62: **appartamento** sito al piano secondo e **cantina di pertinenza** al piano sottostada di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di negozi al piano terra.

L'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Roma al **foglio 955, particella 182, sub. 26, z.c.5, categ. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 1.316,97 piazza dei Consoli 62 piano: 2-S1 interno: 5; scala B**

La planimetria catastale corrisponde ai disegni originali del costruttore forniti dal DPAU

L'**appartamento** confina: a Sud con altra u.i.u. e con corpo scale condominiale; a Ovest con altra u.i.u. e con corpo scale condominiale a Nord si affaccia su piazza dei Consoli; a Est si affaccia su altra u.i.u.; salvo altro.

La **cantina** confina a Sud con altra u.i.u.; a Ovest con corridoio condominiale; a Nord con altra u.i.u.; a Est con terrapieno, salvo altro.

L'edificio è stato realizzato in virtù di progetto 3729/1957 Licenza n. 1100 del 1958 e successiva variante 47517/1958 Licenza per variante n. 35/1959 - costruttore s.r.l.

I disegni della variante con il timbro "parere favorevole" del comune di Roma espresso nella seduta del 29.12.1959 riguardano l'intero edificio e in relazione all'immobile da stimare corrispondono allo stato dei luoghi Il DPAU ha fornito l'abitabilità 433 del 1960.

L'appartamento è stato oggetto di completo rinnovamento, mantenendo la originaria distribuzione degli spazi interni, e si trova in uno stato di manutenzione molto buono, la cantina ho uno stato di manutenzione medio; L'immobile è nel possesso della famiglia della esecutata.

L'impianto termico è centralizzato; sono presenti due condizionatori split, le cui relative unità esterne sono posizionate sulle pareti esterne. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.

**Il valore della piena proprietà dell'immobile in cifra tonda si stima in Euro 264.000,00
(Euro DUECENTOESSANTAQUATTROMILA /00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1558/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 264.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - piazza dei Consoli 62, scala B, interno 5, piano 2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 955, Part. 182, Sub. 26, Zc. 5, Categoria A3	Superficie commerciale omogeneizzata	102,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è molto buono, della cantina è nella media.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di un immobile in Roma, con accesso da piazza dei Consoli 62: appartamento sito al piano secondo e cantina di pertinenza al piano sottostrada di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di negozi al piano terra.</p> <p>L'immobile è censito al catasto dei fabbricati di Roma al foglio 955, particella 182, sub. 26, z.c.5, categ. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, sup.catastale totale 102 mq, escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 1.316,97 piazza dei Consoli 62 piano: 2-S1 interno: 5; scala B</p> <p>La planimetria catastale corrisponde ai disegni originali del costruttore forniti dal DPAU</p> <p>L'appartamento confina: a Sud con altra u.i.u. e con corpo scale condominiale; a Ovest con altra u.i.u. e con corpo scale condominiale a Nord si affaccia su piazza dei Consoli; a Est si affaccia su altra u.i.u.; salvo altro.</p> <p>La cantina confina a Sud con altra u.i.u.; a Ovest con corridoio condominiale; a Nord con altra u.i.u.; a Est con terrapieno, salvo altro.</p> <p>L'edificio è stato realizzato in virtù di progetto 3729/1957 Licenza n. 1100 del 1958 e successiva variante 47517/1958 Licenza per variante n. 35/1959 – costruttore ***** s.r.l.</p> <p>Il DPAU ha fornito l'abitabilità 433 del 1960.</p> <p>I disegni della variante con il timbro "parere favorevole" del comune di Roma espresso nella seduta del 29.12.1959 riguardano l'intero edificio, e in relazione all'immobile da stimare corrispondono allo stato dei luoghi</p> <p>L'appartamento è stato oggetto di completo rinnovamento, mantenendo la originaria distribuzione degli spazi interni, e si trova in uno stato di manutenzione molto buono; la cantina si trova in uno stato di manutenzione medio.</p> <p>L'immobile è nel possesso della famiglia della esegutata.</p> <p>L'impianto termico è centralizzato; sono presenti due condizionatori split, le cui relative unità esterne sono posizionate sulle pareti esterne. Non è stato fornito libretto di impianto.</p> <p>L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 23/01/2008
Reg. gen. 8933 - Reg. part. 1577
Importo: € 350.000,00
Contro *****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 04/11/2019
Reg. gen. 129317 - Reg. part. 90292

Contro *****

