
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.

promossa da

CHEBANCA S.P.A.

Codice fiscale: 10359360152

viale Bodio, 37 - Palazzo, 4

20158 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

Codice fiscale:*****

Nata a ***** il *****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	12

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	12
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	18
Normativa urbanistica.....	19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 277.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1.....	31

INCARICO

In data 31/01/2024, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 42°00'21.6"N 12°31'22.3"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°55'51.1"N 12°31'43.6"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Lotto unico formato da appartamento e box auto, siti in Roma Via Poggio a Caiano n. 5, l'appartamento, e 7, il box auto, edificio B, int. 4, piano T, l'appartamento, e int. 16 piano S1 il box auto.

l'appartamento, int. 4 piano T è composto da salotto, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e un ampio giardino, nel Municipio III del Comune di Roma, quartiere Settebagni, su via Salaria.

Il box auto si trova nello stesso complesso edilizio, con accesso dal civico n. 7 attraverso una rampa carrabile. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Lotto unico formato da appartamento, sito in Roma via Generale Roberto Bencivenga, 32B, int. 3, piano S1, composto da ingresso, ripostiglio, cucina con veranda, salotto, due camere, un bagno, un un corridoio e un cortile, nel Municipio XIII del Comune di Roma, quartiere Sacco Pastore, fra via Nomentana ed il fiume Aniene.

Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Nato a***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. #***** risulta proprietario dell'immobile per 1/1 in regime di separazione legale dei beni in forza di Piano ordinario di cessione del Patrimonio Immobiliare di Enti Previdenziali Pubblici del 23/05/2005, rep. n. 13253, racc. n. 6663, rogante notaio Andrea Leofreddi di Roma (All. 1).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Nata a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra #***** risulta proprietaria dell'immobile per 1/1 in regime di separazione legale dei beni in forza di atto di compravendita del 19/10/2001, rep. n. 136976, racc. n. 9520, rogante notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto (RI) (All. 16).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

L'appartamento, situato nell'edificio B al piano terra, interno 4, con accesso dal civico n. 5, confina ad EST con rampa carrabile ed altra proprietà appartamento int. 5, a SUD con vano scala ed altra proprietà appartamento int. 3, ad OVEST con area condominiale, a NORD con via Poggio a Caiano.

Il box auto, situato nell'edificio B al piano seminterrato, interno 16, con accesso dal civico n. 7 attraverso una rampa carrabile condominiale, confina ad EST con corsia di manovra condominiale, a SUD con altra proprietà box int. 15, ad OVEST con muro di confine, a NORD con altra proprietà box int. 17.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

L'appartamento al piano seminterrato, interno 3, con accesso dal vano scala condominiale, confina ad OVEST con vano scala condominiale ed altra proprietà appartamento int. 1/A, a SUD con vano scala ed altra proprietà appartamento int. 2, ad EST con distacco verso altre proprietà particelle 99 e 44, a NORD con distacco verso cortile condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,90 m	T
Giardino	67,00 mq	67,00 mq	0,1	6,70 mq	0,00 m	T
Giardino	133,00 mq	133,00 mq	0,02	2,66 mq	0,00 m	T
Box	17,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box auto, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, è stato accorpato all'unità immobiliare principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare. La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,25, in quanto pertinenza accessoria non direttamente comunicante con i vani principali, come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto la superficie netta non permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,48 m	S1
Cortile	43,00 mq	43,00 mq	0,1	4,30 mq	0,00 m	S1
Tettoia	10,00 mq	10,00 mq	0,1	1,00 mq	0,00 m	S1
Box	17,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				106,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	106,30 mq	
--	------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene principale è divisibile in natura in quanto la superficie netta permette di poter generare due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento generale edilizio del comune di Roma". Tuttavia, considerando l'unico ingresso e la presenza degli scarichi solo nella porzione NORD dell'appartamento, lo scrivente ritiene una eventuale divisione possibile ma non comoda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1992 al 26/11/2004	SOC.***** - S.R.L, CF: ***** , proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 1543, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 m ² Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 18/01/1992 al 26/11/2004	SOC. ***** - S.R.L, CF: ***** , proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 1543, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 593,93 Piano T Graffato Part 114 Sub 7
Dal 26/11/2004 al 23/05/2005	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL sede in ROMA (RM), CF: 06825791004, proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 1543, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 m ² Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 26/11/2004 al 23/05/2005	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL sede in ROMA (RM), CF: 06825791004, proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 1543, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 593,93 Piano T Graffato Part 114 Sub 7
Dal 23/05/2005 al 08/02/2024	##*****## nato a ***** il ***** CF: ***** , proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 1543, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17 m ² Superficie catastale Totale: 20 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 23/05/2005 al 08/02/2024	##*****## nato a ***** il ***** CF: ***** , proprietario per	Catasto Fabbricati Fg. 132, Part. 1543, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A2

	1/1	Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 67 m ² Totale:escluse aree scoperte: 67 mq Rendita € 593,93 Piano T
--	-----	--

I beni oggetto di pignoramento sono inclusi nel foglio catastale 132, particella 1543 graffata 114 (All. 02).
Si tratta di un appartamento e box auto, siti in Roma Via Poggio a Caiano n. 5 00138, l'appartamento, e 7, il box auto.

Distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

Appartamento: Foglio 132, Particella 1543 graffata 114, Subalterno 5 graffato 7, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 593,93, piano terra;

Box auto: Foglio 132, Particella 1543, Subalterno 34, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 58,82, piano seminterrato (All. 03).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/1980 al 08/06/1981	*****SPA, proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 579, Part. 56, Sub. 53, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano S1 Graffato part 87
Dal 08/06/1981 al 19/10/2001	## nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietario per 1/2; ## nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 579, Part. 56, Sub. 53, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano S1 Graffato part 87
Dal 19/10/2001 al 08/09/2005	## nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 579, Part. 56, Sub. 53, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.079,39 Piano S1 Graffato part 87
Dal 08/09/2005 al 08/02/2024	## nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 579, Part. 56, Sub. 514, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 m ² Totale:escluse aree scoperte: 96 mq Rendita € 1.079,39 Piano S1 Graffato Sub 53

I beni oggetto di pignoramento sono inclusi nel foglio catastale 579, particella 56 (All. 17).
Si tratta di un appartamento, siti in Roma Via Generale Roberto Bencivenga, 32B 00141.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 579, Particella 56, Subalterno 514 graffato 53, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 1.079,39, piano seminterrato (All. 18).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	114	7	6	A2	4	5 vani	Totale: 67 m ² Totale:escluse aree scoperte: 67 mq	593,93 €	T	Part 1543 Sub 5
	132	1543	34	6	C6	11	17 mq	20 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 04).

Risulta nel giardino un ampliamento della superficie residenziale con la realizzazione di una veranda non legittimata che dovrà essere rimossa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	579	56	514	3	A2	1	5,5 vani	Totale: 96 m ² Totale: escluse aree scoperte: 96 mq	1079,39 €	S1	Sub 53

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 19).

In planimetria, attualmente la stessa planimetria d'impianto del 1959 risalente all'epoca della costruzione dell'edificio, non è riportato un piccolo cortile descritto nell'atto di compravendita (All. 18).

Risulta nel cotile stesso un ampliamento della superficie non residenziale con la realizzazione di una piccolo locale deposito. Inoltre, la distribuzione interna di alcuni tramezzi e la posizione di una finestra non risultano conformi alla planimetria catastale.

Sarà necessaria una pratica di regolarizzazione per Ristrutturazione Edilizia ed inserimento di corte esclusiva.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Al momento del sopralluogo del 27/02/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Al momento del sopralluogo del 27/02/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità della figlia degli esecutati *****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Le parti comuni sono limitate al vano scala, l'ascensore, la rampa di accesso al piano garage e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Le parti comuni sono limitate al vano scala, l'ascensore e tutte le altre strutture e dotazioni del fabbricato, oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina nel quartiere Settebagni composto da 5 piani fuori terra ed un seminterrato. Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in cortina, copertura piana praticabile (All. 06).

L'appartamento (All. 07), con accesso dal vano scala e ascensore dell'edificio B, al piano terra, interno 4, con annesso box auto al piano seminterrato, è composto da salotto, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e un ampio giardino.

Le finestre sono rivolte verso OVEST e NORD, con affaccio sul giardino di proprietà esclusiva, il che garantisce un buon livello di illuminazione durante tutte le ultime ore del giorno.

Le porte interne in legno tamburato, il portone di accesso in legno blindato, gli infissi esterni in legno; i pavimenti interni in gres porcellanato, come i rivestimenti. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina nel quartiere Sacco Pastore composto da 6 piani fuori terra ed un seminterrato. Struttura in cemento armato con solai in latero-cemento, rivestimenti in intonaco e tinteggiatura, copertura piana in parte praticabile (All. 20).

L'appartamento (All. 21), con accesso dal vano scala e ascensore, al piano seminterrato, interno 3, è composto da ingresso, ripostiglio, cucina con veranda, salotto, due camere, un bagno, un un corridoio e un cortile.

Le finestre sono rivolte verso EST e NORD, con affaccio sul cortile di proprietà esclusiva, il che garantisce un buon livello di illuminazione durante le prime ore del giorno.

Le porte interne in legno tamburato, il portone di accesso in legno blindato, gli infissi esterni in alluminio; i pavimenti interni parte in parquet e parte in gres porcellanato, come i rivestimenti. Tinteggiatura alle pareti.

Lo stato di finitura e manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Al momento del sopralluogo del 27/02/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Al momento del sopralluogo del 27/02/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità della figlia degli esecutati *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2002 al 23/05/2005	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRL, CF: 06825791004; proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 06825791004	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	05/11/2002	216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/06/2005	71960	42293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2005 al 27/02/2024	***** nato a ***** il ***** CF: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	##Andrea Leofreddi##	23/05/2005	13253	6663	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	11/06/2005	75987	44710	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione del 05/11/2002 ha fatto seguito un successivo atto di rettifica, emesso sempre dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, del 26/11/2004 rep. 278, trascritto a Roma il 08/06/2005 ai nn. 73905/43395.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1997 al 19/10/2001	##***** *****##, nata a ***** il ***** CF: *****, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Elio Casalino##	11/07/1997	21675	7349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/07/1997	27758	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	30/07/1997				
Dal 19/10/2001 al 27/02/2024	##***** *****## nata a ***** il ***** CF: *****, proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Carlo Bellini##	19/10/2001	36976	9520

	Codice Fiscale/P.IVA: *****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/10/2001	92455	59787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rieti	02/11/2001	2089	

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 11/09/2017
Reg. gen. 104521 - Reg. part. 18669
Quota: 1/1
Importo: € 292.500,00
A favore di CHEBANCA S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 21/02/2023
Reg. gen. 21278 - Reg. part. 14996
Quota: 1/1
A favore di CHEBANCA S.P.A.

Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 06/05/2024 (All 08).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 11/09/2017
Reg. gen. 104521 - Reg. part. 18669
Quota: 1/1
Importo: € 292.500,00
A favore di CHEBANCA S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 21/02/2023
Reg. gen. 21278 - Reg. part. 14996
Quota: 1/1
A favore di CHEBANCA S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 06/05/2024 (All 22).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Poggio a Caiano n. 5-7, 00138 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.06, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.06: Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programma integrato n. 7;
 - Rete Ecologica 4.01, foglio I: Nessuna prescrizione;
 - Carta per la qualità G1.06, foglio 06: Nessuna prescrizione.
- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.20: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
 - Tav B.20: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Aree urbanizzate del PTPR.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Generale Roberto Bencivenga, 32B 00141, è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.11, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.11: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1;
 - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Sistema Ambientale - Acque: Reticolo idrografico principale;
 - Carta per la qualità G1.a, G1b, G1c: Nessuna prescrizione.
- PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021:
- Tav A.24: Sistema del Paesaggio Naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
 - Tav B.24: Ricognizione delle aree tutelate per legge: protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

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, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 12/C del 25/02/1992 (All. 09), con progetto originale 45155/91 (All. 10), ottenendo

successivamente certificato di agibilità n. 171 del 22/07/1992 (All. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 12) si nota una difformità rispetto al progetto originale. In particolare risulta nel giardino un ampliamento della superficie residenziale con la realizzazione di una veranda.

Per verificare se tale difformità avesse o meno ottenuto un titolo autorizzativo lo scrivente ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso gli uffici del Condono (All. 13) e del Municipio III (All. 14) entrambe con esito negativo.

Pertanto tale difformità verrà considerata non legittimata e dovrà essere rimossa.

Lo scrivente ritiene quindi di detrarre dal valore finale di stima la cifra orientativa di € 20.000,00.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 15) l'immobile è in classe energetica F.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte, è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 140 del 17/02/1955 (All. 23), con progetto originale 25773/53 e successiva variante 34032/54 (All. 24), ottenendo successivamente certificato di agibilità n. 1012 del 11/08/1955 (All. 25).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Osservando lo stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 26) si nota una difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1959 (All. 19). In particolare risulta nel cortile un ampliamento della superficie non residenziale con la realizzazione di un piccolo locale deposito e la realizzazione di una tettoia. Inoltre, la distribuzione interna di alcuni tramezzi e la posizione di una finestra non risultano conformi alla planimetria suddetta.

Per verificare se tale difformità avesse o meno ottenuto un titolo autorizzativo lo scrivente ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio III (All. 27) entrambe con esito negativo.

Esse verranno quindi considerate non legittimate e potranno essere regolarizzate, quelle interne, di prospetto e

la tettoia, tramite una pratica di SCIA in sanatoria per Ristrutturazione Edilizia RE2. Il piccolo locale deposito esterno dovrà essere rimosso.

Lo scrivente ritiene quindi di detrarre dal valore finale di stima la cifra orientativa di € 5.000,00.

Se condo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 28) l'immobile è in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

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

Secondo la risposta dell'amministratore (All. 29) risulta un debito nei confronti del condominio pari ad € 364,13.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1
Lotto unico formato da appartamento e box auto, siti in Roma Via Poggio a Caiano n. 5, l'appartamento, e 7, il box auto, edificio B, int. 4, piano T, l'appartamento, e int. 16 piano S1 il box auto. l'appartamento, int. 4 piano T è composto da salotto, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e un ampio giardino, nel Municipio III del Comune di Roma, quartiere Settebagni, su via Salaria. Il box auto si trova nello stesso complesso edilizio, con accesso dal civico n. 7 attraverso una rampa carrabile. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 114, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Part 1543 Sub 5 - Fg. 132, Part. 1543, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 162.720,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione

dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice E50 - Suburbana/SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA), microzona 147, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 30), per l'appartamento, accatastato in categoria A/2, abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.550 e 2.250 €/m². Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 31) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Poggio a Caiano", stato manutentivo buono, taglio 80-108 m², valore medio circa 2.130 €/m².

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m² rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,8; K2=0,2; K=0,35. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $1.550 + (2.250 - 1.550) \times 0,35 = 1.795$ €/m².

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.550 - 2.250 €/m²; MERCATO IMMOBILIARE 2.130 €/m²; VALORE NORMALE UNITARIO 1.795 €/m².

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 2.000,00 €/m².

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m^2 81,36 \times 2.000,00 \text{ €/m}^2 = 162.720,00 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	81,36 mq	2.000,00 €/mq	€ 162.720,00	100,00%	€ 162.720,00

Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1					
Valore di stima:					€ 162.720,00

Valore di stima: € 162.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 134.000,00

Dal capitolo sulla regolarità edilizia si desume come le cifre per la regolarizzazione, o ripristino, ammontino a circa 20.000 €.

Lo scrivente ritiene di detrarre un ulteriore 5% per mancanza di garanzia.

Sottraendo tali cifre al valore di stima si ottiene $162.720,00 - 20.000 - 5\% = 134.584,00$ arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 134.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1

Lotto unico formato da appartamento, sito in Roma via Generale Roberto Bencivenga, 32B, int. 3, piano S1, composto da ingresso, ripostiglio, cucina con veranda, salotto, due camere, un bagno, un un corridoio e un cortile, nel Municipio XIII del Comune di Roma, quartiere Sacco Pastore, fra via Nomentana ed il fiume Aniene. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 56, Sub. 514, Zc. 3, Categoria A2, Graffato Sub 53

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

Valore di stima del bene: € 297.640,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione

dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico

relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice D47 - Periferica/SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA), microzona 67, aggiornati al secondo semestre 2023 (All. 32), per l'appartamento, accatastato in categoria A/2, abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 2.400 e 3.400 €/m2. Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 33) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: appartamenti nelle immediate vicinanze di "via Generale Roberto Bencivenga", stato manutentivo buono, taglio 70-84 m2, valore medio circa 3.567 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$. Nel caso in esame: K1=0,5; K2=0; K=0,125. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $2.400 + (3.400 - 2.400) \times 0,125 = 2.525$ €/m2.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.400 - 3.400 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 3.567 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 2.525 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, il valore normale di stima verrà considerato pari al valore normale unitario arrotondato per eccesso a 2.800,00 €/m2.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m2\ 106,30 \times 2.800,00\ €/m2 = 297.640,00\ €$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1	106,30 mq	2.800,00 €/mq	€ 297.640,00	100,00%	€ 297.640,00
				Valore di stima:	€ 297.640,00

Valore di stima: € 297.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 277.000,00

Dal capitolo sulla regolarità edilizia si desume come le cifre per la regolarizzazione, o ripristino, ammontino a circa 5.000 €.

Lo scrivente ritiene di detrarre un ulteriore 5% per mancanza di garanzia.

Sottraendo tali cifre al valore di stima si ottiene $297.640,00 - 5.000 - 5\% = 277.758,00$ arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 277.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene ci siano ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 22/05/2005)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 132 Part 1543_114 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 132 Part 114_1543 Sub 7_5 e Part 1543 Sub 34 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLN_Fg 132 Part 114_1543 Sub 7_5 e Part 1543 Sub 34 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di accesso 27_02_2024 (Aggiornamento al 27/02/2024)

- ✓ N° 6 Ortofoto - Ortofoto via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Doc fotografica via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione 1992_12_C (Aggiornamento al 25/02/1992)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Progetto originale via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 08/01/1992)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 1992_171 (Aggiornamento al 22/07/1992)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stato di fatto via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Inesistenza condono via poggio a Caiano 5 (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Accesso atti Municipio III CTU EEII 72_2023 risposta (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE Via Poggio a Caiano 5 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Atto compravendita via Bencivenga (Aggiornamento al 19/10/2001)
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 579 Part 56 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 579 Part 56 Sub 53_514 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - PLN_FGL 579 PART 56 SUB 53_514 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 20 Ortofoto - Ortofoto via Generale Bencivenga (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 21 Foto - Doc fotografica via Bencivenga (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ispezione ipotecaria via Bencivenga (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - Licenza edilizia via Bencivenga (Aggiornamento al 17/02/1955)
- ✓ N° 24 Tavola del progetto - Progetto originale via Bencivenga (Aggiornamento al 01/02/1955)
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità via Bencivenga (Aggiornamento al 11/08/1955)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Stato di fatto via Bencivenga (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Accesso atti Municipio III (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - APE Via Bencivenga 32b (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Risposta Condominio via Bencivenga (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Valori OMI via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Ricerca di mercato via Poggio a Caiano (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Valori OMI via Bencivenga (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Ricerca di mercato via Bencivenga (Aggiornamento al 07/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1

Lotto unico formato da appartamento e box auto, siti in Roma Via Poggio a Caiano n. 5, l'appartamento, e 7, il box auto, edificio B, int. 4, piano T, l'appartamento, e int. 16 piano S1 il box auto. l'appartamento, int. 4 piano T è composto da salotto, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e un ampio giardino, nel Municipio III del Comune di Roma, quartiere Settebagni, su via Salaria. Il box auto si trova nello stesso complesso edilizio, con accesso dal civico n. 7 attraverso una rampa carrabile. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 114, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Part 1543 Sub 5 - Fg. 132, Part. 1543, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Poggio a Caiano n. 5-7, 00138 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.06, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.06: Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Programma integrato n. 7; - Rete Ecologica 4.01, foglio I: Nessuna prescrizione; - Carta per la qualità G1.06, foglio 06: Nessuna prescrizione. PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.20: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.20: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 134.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1

Lotto unico formato da appartamento, sito in Roma via Generale Roberto Bencivenga, 32B, int. 3, piano S1, composto da ingresso, ripostiglio, cucina con veranda, salotto, due camere, un bagno, un un corridoio e un cortile, nel Municipio XIII del Comune di Roma, quartiere Sacco Pastore, fra via Nomentana ed il fiume Aniene. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 56, Sub. 514, Zc. 3, Categoria A2, Graffato Sub 53 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Generale Roberto Bencivenga, 32B 00141, è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 3.11, scala 1:10.000, con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.11: Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1; - Rete Ecologica 4.06, foglio VI: Sistema Ambientale - Acque: Reticolo idrografico principale; - Carta per la qualità G1.a, G1b, G1c: Nessuna prescrizione. PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) edizione 2021: - Tav A.24: Sistema del Paesaggio Naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Tav B.24: Ricognizione delle aree tutelate per legge: protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 277.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Poggio a Caiano, 5-7, edificio B, interno 4-16, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 114, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Part 1543 Sub 5 - Fg. 132, Part. 1543, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	81,36 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Lotto unico formato da appartamento e box auto, siti in Roma Via Poggio a Caiano n. 5, l'appartamento, e 7, il box auto, edificio B, int. 4, piano T, l'appartamento, e int. 16 piano S1 il box auto. l'appartamento, int. 4 piano T è composto da salotto, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e un ampio giardino, nel Municipio III del Comune di Roma, quartiere Settebagni, su via Salaria. Il box auto si trova nello stesso complesso edilizio, con accesso dal civico n. 7 attraverso una rampa carrabile. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 27/02/2024 (All. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 277.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Generale Roberto Bencivenga, 32B, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 56, Sub. 514, Zc. 3, Categoria A2, Graffato Sub 53	Superficie	106,30 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Lotto unico formato da appartamento, sito in Roma via Generale Roberto Bencivenga, 32B, int. 3, piano S1, composto da ingresso, ripostiglio, cucina con veranda, salotto, due camere, un bagno, un un corridoio e un cortile, nel Municipio XIII del Comune di Roma, quartiere Sacco Pastore, fra via Nomentana ed il fiume Aniene. Nell'area NORD della città, la mobilità pubblica di quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 27/02/2024 (Al. 05), l'immobile risultava nelle disponibilità della figlia degli esecutati *****.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO A CAIANO, 5-7, EDIFICIO B, INTERNO 4-16, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 11/09/2017
Reg. gen. 104521 - Reg. part. 18669
Quota: 1/1
Importo: € 292.500,00
A favore di CHEBANCA S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 21/02/2023
Reg. gen. 21278 - Reg. part. 14996
Quota: 1/1
A favore di CHEBANCA S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA, 32B, INTERNO 3, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 11/09/2017
Reg. gen. 104521 - Reg. part. 18669
Quota: 1/1
Importo: € 292.500,00
A favore di CHEBANCA S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 21/02/2023
Reg. gen. 21278 - Reg. part. 14996

Quota: 1/1

A favore di CHEBANCA S.P.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura