
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Ernani, nell'Esecuzione Immobiliare 1047/2004 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	9
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	14
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	15
Dati Catastali.....	15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	15
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	16
Patti	18
Bene N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3. BoX auto – cantina piano s1.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	18
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	18
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	19
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	19
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	19
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	21



Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	23
Bene N° 2 – box auto ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	26
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1.....	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
prezzi massimi di cessione	37
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1047/2004 del R.G.E.	46
Lotto Unico	46



INCARICO

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Arch. Rossetti Ernani, con studio in via S.M. Ausiliatrice 9 - 00044 - Frascati (RM), email rossettiernani@gmail.com, PEC e.rossetti.arch-j@pec.archrm.it, Fax 0658310585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 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 Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3 (Coord. Geografiche: N 41.797079, E 12.443616)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41.797079, E 12.443616)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41.797079, E 12.443616)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Appartamento posto al piano 2 e 3 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori"

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Box auto posto al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori"

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

La cantina posta al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, ha una forma rettangolare, con un'altezza di m 3,15.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, 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 CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene:

- Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area)
Codice fiscale: 02438750586

Si precisa che il Comune di Roma ha il diritto di superficie.



Trascrizione a favore del '***

l. e contro Comune di Roma, per diritto di superficie atto Giovanni Ungari
Trasatti di Roma del 24/10/1991 rep. 10929, relativamente al diritto di superficie sui terreni in Roma
identificati al fg. 1150 p.lla 2546, fg. 1150 n.2548, fg. 1150 n.2590, fg. 1150 n.2592.

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

- *** (Proprietà del fabbricato e superficiaria dell'area)

Per la vendita si potrà procedere con la richiesta di affrancazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

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

perficiaria dell'area)

- Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area)
Codice fiscale: 02438750586

Si precisa che il Comune di Roma ha il diritto di superficie.

Trascrizione a favore del '***

e contro Comune di Roma, per diritto di superficie atto Giovanni Ungari
Trasatti di Roma del 24/10/1991 rep. 10929, relativamente al diritto di superficie sui terreni in Roma
identificati al fg. 1150 p.lla 2546, fg. 1150 n.2548, fg. 1150 n.2590, fg. 1150 n.2592.

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

- *** (Proprietà del fabbricato e superficiaria dell'area)

Per la vendita si potrà procedere con la richiesta di affrancazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

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

- ***



- Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area)
Codice fiscale: 02438750586

Si precisa che il Comune di Roma ha il diritto di superficie.

Trascrizione a favore del '***

e contro Comune di Roma, per diritto di superficie atto Giovanni Ungari
Trasatti di Roma del 24/10/1991 rep. 10929, relativamente al diritto di superficie sui terreni in Roma
identificati al fg. 1150 p.lla 2546, fg. 1150 n.2548, fg. 1150 n.2590, fg. 1150 n.2592.

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

- *** (Proprietà del fabbricato e superficiaria dell'area)

Per la vendita si potrà procedere con la richiesta di affrancazione.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

L'appartamento al piano secondo affaccia a ovest su via Carmelo Maestrini, a nord con altro appartamento, ad est con il pianerottolo condominiale e a sud con vano ascensore e con esterno. Al piano terzo affaccia a ovest su via Carmelo Maestrini, a nord con altro appartamento, ad est affaccia sul giardino d'ingresso condominiale e a sud in parte con vano scale condominiale e in parte con esterno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Il box auto posto al piano S1, confina con box autorimessa n.3, area di manovra e box autorimessa n.33

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

La cantina posto al piano S1, accessibile da una scala esterna al civ.452 di via Carmelo Maestrini, confina con la scala di accesso al piano cantine, corridoio interno e cantina n.2



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

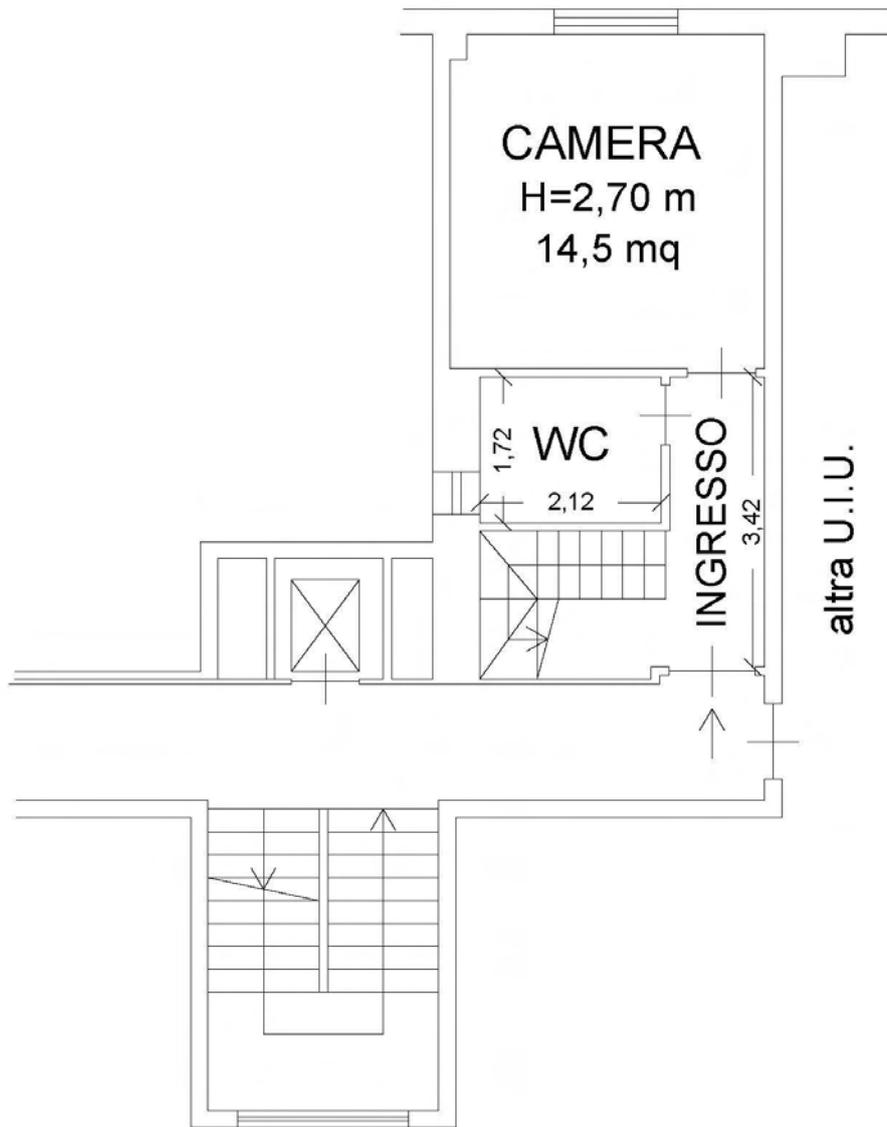
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	2-3
balcone	5,00 mq	5,50 mq	0,40	2,20 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				79,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



PIANTA PIANO SECONDO

giardino condominiale
p.lla 2546

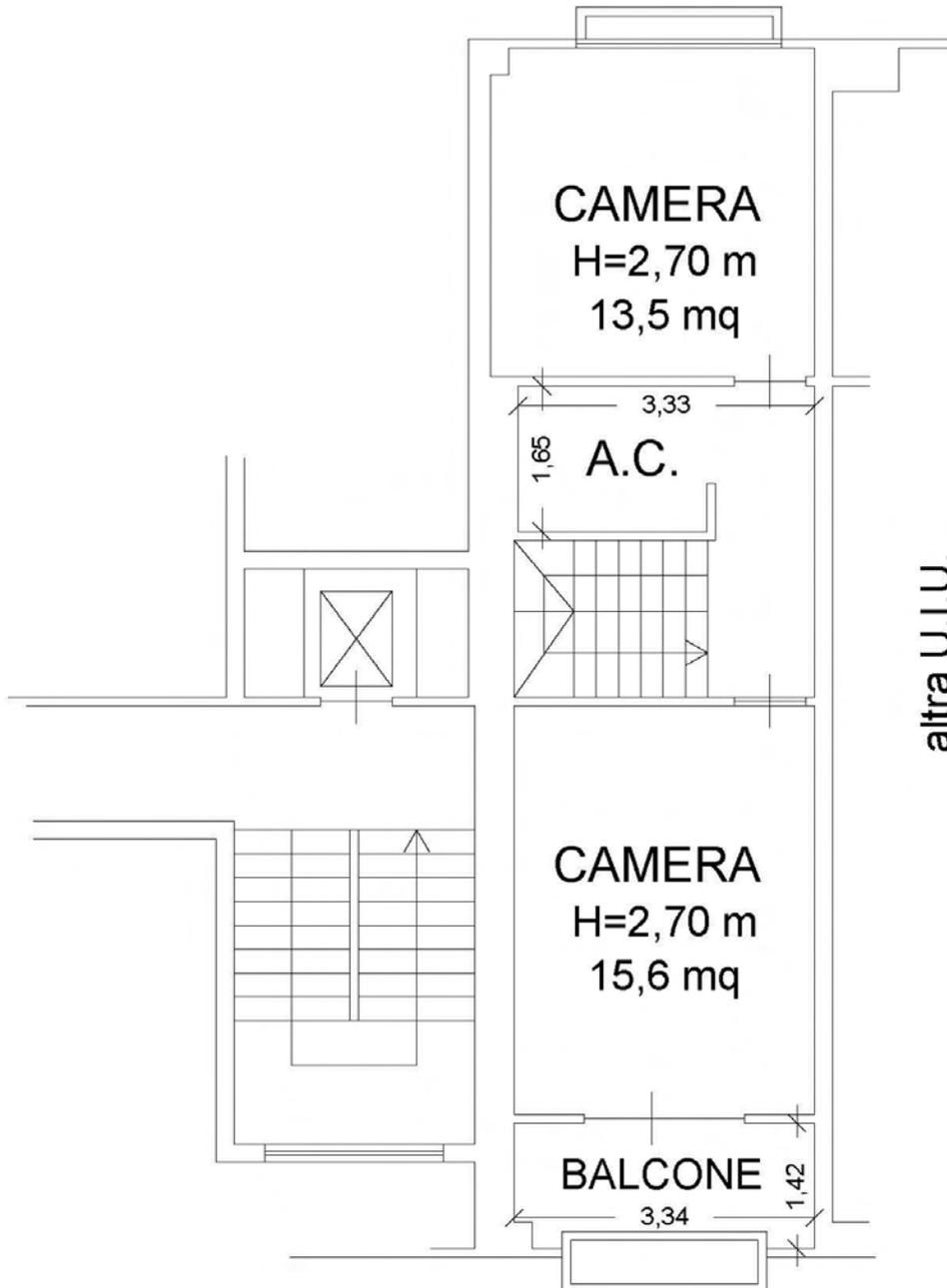


via C. Maestrini



PIANTA PIANO TERZO

giardino condominiale
p.lla 2546



via C. Maestrini

altra U.I.U.

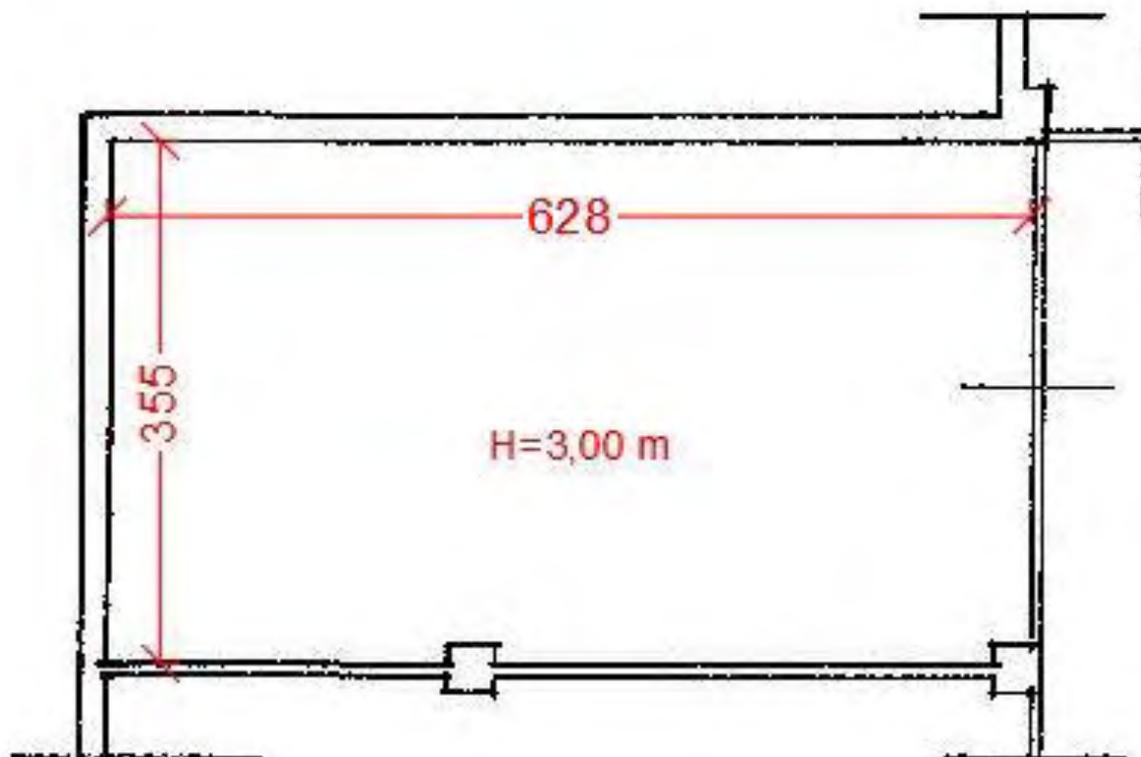


BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,30 mq	24,00 mq	0,3	7,20 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SCHEMA PLANIMETRICO IMMOBILE N.2 BOX AUTO

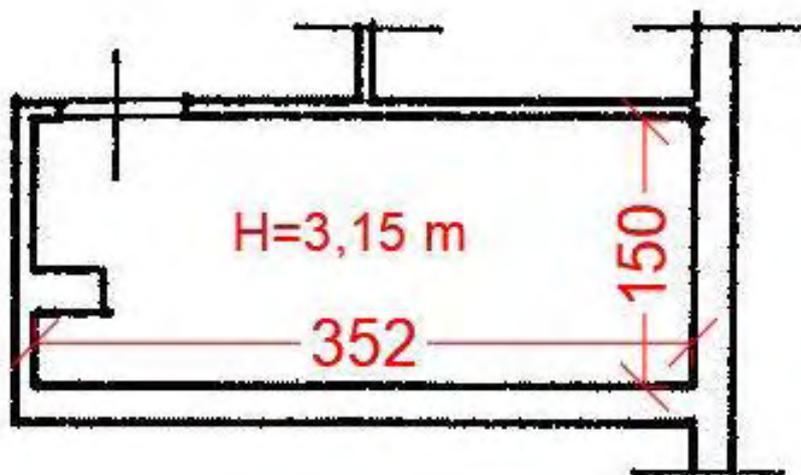


BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,30 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SCHEMA PLANIMETRICO IMMOBILE N.3 CANTINA



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1998 al 08/11/1999	***	atato Fabbricati g. 1150, Part. 2546, Sub. 71, Zc. 6 ategoria A2 l.6, Cons. 3.5 uperficie catastale 67 mq endita € 569,39 iano 2-3
Dal 08/11/1999		atato Fabbricati g. 1150, Part. 2546, Sub. 71, Zc. 6 ategoria A2 l.6, Cons. 3,5 uperficie catastale / mq endita € 569,39 iano 2-3

*** proprietà 1/1, SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/11/1999 Pubblico ufficiale ANTONINO ORLANDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5377 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 4 n. 30168 registrato in data 04/04/2000 - TRASFERIMENTO DISPOSTO DAL TRIBUNALE Voltura n. 22368.1/2008 - Pratica n. RM0383733 in atti dal 17/03/2008. La Corte di Appello con sentenza n.7806/2019 pubbl. il 16/12/2019 RG n.3249/2012 rep. n.8593/2019 del 16/12/2019 ha rigettato l'appello proposto dalla Sig.ra ***** avverso la sentenza del Tribunale di Roma n.5884/2012. In forza di questa sentenza la proprietà resta al ***

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1998	***	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 119, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 23 Superficie catastale 26 mq Rendita € 125,91 Piano S1



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Dati catastali
Dal 19/06/1998	Catasto Fabbricati Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 1 Superficie catastale 6 mq Rendita € 4,70 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1150	2546	71	6	A2	6	3,5	/ mq	569,39 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato. Si precisa che risulta erroneamente indicato in visura in nominativo della sig.ra ***) il 21/10/1958, come indicato a seguito di una sentenza della Corte d'Appello la proprietà risulta essere del ***

Si precisa che la corretta intestazione catastale dovrebbe essere:

- Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area)
Codice fiscale: 02438750586



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1150	2546	119	6	C6	14	23	26 mq	125,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato

Si precisa che la corretta intestazione catastale dovrebbe essere:

- Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area)
Codice fiscale: 02438750586

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1150	2546	131	6	C2	10	1	6 mq	4,7 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato, si precisa che risulta indicato in maniera errata il numero civico 450 invece che il numero 452.

Si precisa che la corretta intestazione catastale dovrebbe essere:

- Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area)
Codice fiscale: 02438750586



PATTI

BENE N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3. BOX AUTO - CANTINA PIANO S1

alla data dell'accesso del 21/02/2023, l'immobile risultava utilizzato dalla sig.ra ***

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

L'appartamento risulta in uno stato conservativo sufficiente, si precisa però che al piano terzo nella stanza senza balcone, in occasione di piogge intense si manifestano importanti infiltrazioni d'acqua, il piano copertura necessita di un'urgente ristrutturazione e del rifacimento dell'impermeabilizzazione, questa stanza è stata realizzata in successivamente alla costruzione del fabbricato e oggetto di domanda di condono edilizio, concessione edilizia in sanatoria ancora non rilasciata.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Il box auto risulta in uno stato conservativo sufficiente, non risultano presenti di macchie d'umidità e/o infiltrazioni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

La cantina risulta in uno stato conservativo sufficiente, non risultano presenti di macchie d'umidità e/o infiltrazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Sono presenti parti comuni al Condominio, come il giardino d'ingresso, il vano scale e la terrazza condominiale, oltre ai corridoi e spazi di manovra dei piani interrati, adibiti a cantine e box auto.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Sono presenti parti comuni al Condominio, come il giardino d'ingresso all'edificio, dove è presente la scala di accesso pedonale al piano garage, oltre ai corridoi e spazi di manovra dei piani interrati e alla rampa carrabile.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1



Sono presenti parti comuni al Condominio, come il giardino d'ingresso all'edificio, oltre alla scala ed ai corridoi del piano cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

A seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato si presenta in assenza di problematiche statiche rilevanti da indagine visiva. La struttura portante dell'edificio è cemento armato, la copertura piana. La porzione del piano 3 (camera da letto) realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio, in maniera autonoma dalla precedente utilizzatrice, risulta avere una copertura che presenta diversi problemi di infiltrazione d'acqua piovana, che necessita un urgente intervento di impermeabilizzazione.

L'edificio risulta avere una forma rettangolare, costituito da 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. Le facciate sono realizzate con intonaco tinteggiato, nella zona superiore rivestite in cotto. Lo stato manutentivo è buono. L'appartamento è esposto ad est e a sud.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

A seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato si presenta in assenza di problematiche statiche rilevanti da indagine visiva. La struttura portante dell'edificio è cemento armato, la copertura piana.

La pianta del box risulta rettangolare e l'accesso carrabile è in una posizione favorevole.

L'edificio risulta avere una forma rettangolare, costituito da 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. Lo stato manutentivo è discreto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1



A seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato si presenta in assenza di problematiche statiche rilevanti da indagine visiva. La struttura portante dell'edificio è cemento armato, la copertura piana. La pianta della cantina risulta rettangolare, si trova a poca distanza dalla scala di accesso al piano interrato, quindi in una posizione comoda per l'utilizzo. Lo stato manutentivo è discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra***

Alla data dell'accesso del 21/02/2023, l'immobile risultava utilizzato dalla sig.ra *** , che versa regolarmente l'importo di € 550,00 mensili a titolo di indennità di occupazione, comprensivo per il bene n.1-2-3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra***

Alla data dell'accesso del 21/02/2023, l'immobile risultava utilizzato dalla sig.ra *** , che versa regolarmente l'importo di € 550,00 mensili a titolo di indennità di occupazione, comprensivo per il bene n.1-2-3

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra***

Alla data dell'accesso del 21/02/2023, l'immobile risultava utilizzato dalla sig.ra*** a, che versa regolarmente l'importo di € 550,00 mensili a titolo di indennità di occupazione, comprensivo per il bene n.1-2-3



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1991	***	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti di Roma	24/10/1991	10929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/10/1991	48578	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 29/02/2024 sono state effettuate ulteriori verifiche presso l'Agenzia delle Entrate- Conservatoria di Roma, in merito alla proprietà e risulta essere come sopra indicato.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1991	***	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti di Roma	24/10/1991	10929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/10/1991	48578	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 29/02/2024 sono state effettuate ulteriori verifiche presso l'Agenzia delle Entrate- Conservatoria di Roma, in merito alla proprietà e risulta essere come sopra indicato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1991	***	Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti di Roma	24/10/1991	10929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/10/1991	48578	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 29/02/2024 sono state effettuate ulteriori verifiche presso l'Agenzia delle Entrate- Conservatoria di Roma, in merito alla proprietà e risulta essere come sopra indicato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2003
Reg. gen. 111962 - Reg. part. 30729
Importo: € 898.634,00
A favore di Banca di Roma
Contro***
Capitale: € 449.317,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Giovanni Ungari Trasatti
Data: 17/12/2003
N° repertorio: 34187
Note: diritti di 3253/52386 di superficie in Roma, P.D.Z. B38 Muratella fabbricato in costruzione su area di are 19,26 al fg.771 n.562 ex 426/b
- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2003
Reg. gen. 111961 - Reg. part. 30728
Importo: € 1.239.496,00
A favore di Banca di Roma
Capitale: € 619.748,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Giovanni Ungari Trasatti
Data: 17/12/2003
N° repertorio: 34186

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 15/09/2000
Reg. gen. 69644 - Reg. part. 46128
A favore di Comune di Roma
Contro***
Note: per vincolo al servizio delle progettate costruzioni relativamente ai sui diritti di 1/12 di superficie in Roma, loc. Muratella terreno al fg. 771 n.386 e 409.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/09/2004
Reg. gen. 109850 - Reg. part. 71206
A favore di***



BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2003
Reg. gen. 111962 - Reg. part. 30729
Importo: € 898.634,00
A favore di Banca di Roma
Contro ***
Capitale: € 449.317,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Giovanni Ungari Trasatti
Data: 17/12/2003
N° repertorio: 34187
Note: diritti di 3253/52386 di superficie in Roma, P.D.Z. B38 Muratella fabbricato in costruzione su area di are 19,26 al fg.771 n.562 ex 426/b
- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2003
Reg. gen. 111961 - Reg. part. 30728
Importo: € 1.239.496,00
A favore di Banca di Roma
Capitale: € 619.748,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Giovanni Ungari Trasatti
Data: 17/12/2003
N° repertorio: 34186

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 15/09/2000
Reg. gen. 69644 - Reg. part. 46128
A favore di Comune di Roma
Contro ***
Note: per vincolo al servizio delle progettate costruzioni relativamente ai sui diritti di 1/12 di superficie in Roma, loc. Muratella terreno al fg. 771 n.386 e 409.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/09/2004
Reg. gen. 109850 - Reg. part. 71206



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2003
Reg. gen. 111962 - Reg. part. 30729
Importo: € 898.634,00
A favore di Banca di Roma
Contro ***
Capitale: € 449.317,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Giovanni Ungari Trasatti
Data: 17/12/2003
N° repertorio: 34187
Note: diritti di 3253/52386 di superficie in Roma, P.D.Z. B38 Muratella fabbricato in costruzione su area di are 19,26 al fg.771 n.562 ex 426/b
- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2003
Reg. gen. 111961 - Reg. part. 30728
Importo: € 1.239.496,00
A favore di Banca di Roma
Capitale: € 619.748,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Giovanni Ungari Trasatti
Data: 17/12/2003
N° repertorio: 34186

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 15/09/2000
Reg. gen. 69644 - Reg. part. 46128
A favore di Comune di Roma
Contro ***
Note: per vincolo al servizio delle progettate costruzioni relativamente ai sui diritti di 1/12 di superficie in Roma, loc. Muratella terreno al fg. 771 n.386 e 409.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/09/2004
Reg. gen. 109850 - Reg. part. 71206
A favore di***



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

Dalla visura delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma e del sito istituzionale del Comune è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente

destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, art.44-45-48. Carta della Qualità, l'edificio non rientra tra quelli indicati. L'area dell'edificio rientra nel "piano di zona C8 Casal Brunori" è stato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1987. Nel corso degli anni è stato oggetto di più varianti urbanisti e attualmente è normato dalla variante sexies, approvata dall' Assemblea Capitolina con deliberazione n. 19 del 9/10 aprile 2013, che ha disposto la "densificazione" del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Il Piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, nel territorio del Municipio IX, all'esterno del Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Pontina.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

Dalla visura delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma e del sito istituzionale del Comune è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente

destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, art.44-45-48. Carta della Qualità, l'edificio non rientra tra quelli indicati. L'area dell'edificio rientra nel "piano di zona C8 Casal Brunori" è stato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1987. Nel corso degli anni è stato oggetto di più varianti urbanisti e attualmente è normato dalla variante sexies, approvata dall' Assemblea Capitolina con deliberazione n. 19 del 9/10 aprile 2013, che ha disposto la "densificazione" del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Il Piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, nel territorio del Municipio IX, all'esterno del Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Pontina.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

Dalla visura delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma e del sito istituzionale del Comune è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente

destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, art.44-45-48. Carta della Qualità, l'edificio non rientra tra quelli indicati. L'area dell'edificio rientra nel "piano di zona C8 Casal Brunori" è stato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1987. Nel corso degli anni è stato oggetto di più varianti urbanisti e attualmente è normato dalla variante sexies, approvata dall' Assemblea Capitolina con deliberazione n. 19 del 9/10 aprile 2013, che ha disposto la "densificazione" del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Il Piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, nel territorio del Municipio IX, all'esterno del Raccordo



Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Pontina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Edificio realizzato in forza della concessione n.140/C del 21/03/1990 e variante n.1193/C del 09/12/1992 prot.76453 anno 1990, a seguito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto del 24/10/1991 Notaio Ungari in Roma, realizzato secondo un programma di intervento sperimentale di Edilizia Economica e Popolare ex L.n.167/1962, con soluzioni innovative e qualificate per l'epoca di costruzione.

Per l'unità immobiliare in oggetto, risulta presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della L.326/03 prot.0/575647/0 richiedente *** , con oggetto "ampliamento di 12 mq" che riguarda la chiusura del terrazzo per realizzare una stanza al piano terzo. La domanda di condono risulta essere ancora in istruttoria, non si evincono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia, si precisa che l'area in oggetto non risulta avere vincoli paesaggistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Edificio realizzato in forza della concessione n.140/C del 21/03/1990 e variante n.1193/C del 09/12/1992 prot.76453 anno 1990, a seguito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto del 24/10/1991 Notaio Ungari in Roma, realizzato secondo un programma di intervento sperimentale di Edilizia Economica e Popolare ex L.n.167/1962, con soluzioni innovative e qualificate per l'epoca di costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non necessario per questa destinazione d'uso.
- 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.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

E Edificio realizzato in forza della concessione n.140/C del 21/03/1990 e variante n.1193/C del 09/12/1992 prot.76453 anno 1990, a seguito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto del 24/10/1991 Notaio Ungari in Roma, realizzato secondo un programma di intervento sperimentale di Edilizia Economica e Popolare ex L.n.167/1962, con soluzioni innovative e qualificate per l'epoca di costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non necessario per questa destinazione d'uso.
- 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.450, SCALA 3, INTERNO 6, PIANO 2-3

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali rilevanti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.474, INTERNO 1, PIANO S1

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali rilevanti



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARMELO MAESTRINI N.452, INTERNO 1, PIANO S1

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali rilevanti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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. E' importante evidenziare che nei prossimi mesi l'inflazione, seguita dai rialzi dei tassi di interesse sui mutui e dalle preoccupazioni per l'andamento economico influenzeranno notevolmente il mercato immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3
Appartamento posto al piano 2 e 3 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 71, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.480,00

La valutazione commerciale del bene pignorato è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona oltre che alla facilità di collegamento, stato di manutenzione, finitura degli elementi costitutivi, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, ed infine in base all'andamento del mercato immobiliare della zona.

Essendo lo scopo della valutazione immobiliare quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, per la determinazione del valore di stima, sono stati utilizzati tre metodi.

1) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SPINACETO – TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)



Codice zona: E21

Microzona: 177

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili – stato conservativo normale – Valore di Mercato (€/mq) min 1.600 €/mq – max 2.350 €/mq

VALORE MEDIO 1.975 €/MQ

2) Borsino Immobiliare di Roma

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.526

Valore medio €/mq 1.903

Valore massimo €/mq 2.280

3) il terzo metodo è detto comparativo diretto, basato sulle indagini di mercato effettuate presso le principali Agenzie Immobiliari di zona e i principali siti web del settore. Il prezzo medio stimato per immobili analoghi di prezzo noto con uno stato manutentivo buono

Abitazioni civili

Valore minimo €/mq 1.400

Valore medio €/mq 1.900

Valore massimo €/mq 2.400

La media ragguagliata tra i risultati dei tre valori stimati confrontata al bene in oggetto ha prodotto il più probabile valore di mercato, che per il bene oggetto di stima è di 1.900 €/mq.

Il più probabile valore di mercato, che per il bene oggetto di stima è stato calcolato come di seguito descritto:

1.900 €/mq x 79,20 mq = € 150.480,00 valore complessivo

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1
Box auto posto al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 119, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.680,00

La valutazione commerciale del bene pignorato è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona oltre che alla facilità di collegamento, stato di manutenzione, finitura degli elementi costitutivi, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, ed infine in base all'andamento del mercato immobiliare della zona. Essendo lo scopo della valutazione immobiliare quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, per la determinazione del valore di stima, si è ritenuto congruo dare un valore pari al 30% del valore di mercato dell'appartamento denominato "immobile n.1".



Il più probabile valore di mercato, che per il bene oggetto di stima è stato calcolato come di seguito descritto:

1.900 €/mq. (valore stimato per l'immobile n.1) x 30% (percentuale di ragguglio in base alla destinazione d'uso.

1.900 €/mq x 7,20 mq = € 13.680,00 valore complessivo

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1
La cantina posta al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, ha una forma rettangolare, con un'altezza di m 3,15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 131, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.280,00

La valutazione commerciale del bene pignorato è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona oltre che alla facilità di collegamento, stato di manutenzione, finitura degli elementi costitutivi, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, ed infine in base all'andamento del mercato immobiliare della zona. Essendo lo scopo della valutazione immobiliare quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, per la determinazione del valore di stima, si è ritenuto congruo dare un valore pari al 30% del valore di mercato dell'appartamento denominato "immobile n.1".

Il più probabile valore di mercato, che per il bene oggetto di stima è stato calcolato come di seguito descritto:

1.900 €/mq. (valore stimato per l'immobile n.1) x 20% (percentuale di ragguglio in base alla destinazione d'uso.

1.900 €/mq x 1,20 mq = € 2.280,00 valore complessivo



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3	79,20 mq	1.900,00 €/mq	€ 150.480,00	100,00%	€ 150.480,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1	7,20 mq	1.900,00 €/mq	€ 13.680,00	100,00%	€ 13.680,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1	1,20 mq	1.900,00 €/mq	€ 2.280,00	100,00%	€ 2.280,00
				Valore di stima:	€ 166.440,00

In merito alla Convenzione stipulata per la realizzazione dell'edificio ai sensi dell'ex Legge 167/196.2

Si precisa che il Comune con la Determina Dirigenziale n. QI/1365/2021 del 31/8/2021 di Roma, determina:

“di confermare le Linee Guida per la semplificazione della procedura per l'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli immobili realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in aree ex Legge n. 167/1962; la Dichiarazione e la Relazione Tecnica Asseverata per la definizione del calcolo dell'indennità/corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione ai fini della sottoscrizione della relativa convenzione integrativa terranno conto delle nuove modalità di accesso al procedimento e calcolo dei relativi corrispettivi sulla base di quanto oggi sancito dai commi 47, 48, 49, 49bis, 49 ter, 49 quater e 50 dell'art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448 come da ultimo modificata dall'art.22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108”;

di stabilire, altresì, che alla luce di questo il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla di rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati; tutte tali peculiarità costituiranno immediato adeguamento anche del “foglio di calcolo”/ simulatore presente ed attivo sul sito internet istituzionale;”.

Quindi per il costo dell'affrancazione si può stimare un importo pari a € 5.000,00 (cinquemila euro)



La Convenzione del 24/10/1991 stipulata tra il***
e il Comune di Roma prevede i "prezzi di
massimi di cessione delle proprietà", in quanto realizzati previo intervento di Edilizia Economica e Popolare ex
L.167/1962 con finanziamento pubblico. Di seguito si riporta l'estratto della Convenzione.

ARTICOLO 14. - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI
CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHE' PER LA DETER-
MINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE
(ART. 35 COMMA 8 LETTERA E) DELLA LEGGE N. 865/71) -

A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consenti-
ta, è determinato, con riferimento all'attuale momento della
produzione edilizia, alla data del primo ottobre 1982 (mille-
novecentoottantadue) in Lire 850.000 (ottocentocinquantamila)
- pari a Euro 438,99 - al metro quadrato convenzionale.

Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento
pubblico, il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove
consentito, è fissato in Lire 740.000 (settecentoquarantami-
la) - pari a Euro 382,18 - al metro quadrato convenzionale
alla data del primo ottobre 1982 (mille-novecentoottantadue);
tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fis-
sati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78 e dal
decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia age-
volata-convenzionata.

Il prezzo di cui sopra è, inoltre, suscettibile di maggio-
razione in dipendenza ed in egual misura di eventuali varia-
zioni del corrispettivo di concessione, quale determinato
dalla deliberazione consiliare n.4235 del 12 ottobre 1982.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla
quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla
base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle
costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso
tra la data del primo ottobre 1982 e quella dell'inizio dei
lavori.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori,
con esclusione di norma dei periodi di proroga complessiva-
mente superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Ammi-
nistrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a di-
sposizione delle Superiori Autorità, l'aggiornamento del
prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni del-
l'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento
lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il con-
cessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al



tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;

b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;

c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);

d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno rivalutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento).

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (IX Dipartimento) una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati:

a) ripartizione millesimale;

b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;

c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Detta tabella, approvata entro 45 (quarantacinque) giorni dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del



presente articolo.

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% (dieci per cento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal concessionario.

B) Determinazione e revisione periodica del canone di locazione.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978 n.392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche.

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da	0 - 5	anni = 0%
da	5 - 10	anni = 5%
da	10 - 20	anni = 10%
da	20 - 30	anni = 20%
oltre	30	anni = 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.



Quindi in considerazione di quanto sopra indicato, il valore stimato dei beni si deve considerare come segue

Valore stimato € 166.440,00

Ipotizzando di richiedere l'affrancazione, per la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del "proprietario" dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale.

Si stima un importo arrotondato pari a

€ 160.000,00 (centosessantamila euro)

Altra procedura è la richiesta di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Attualmente per questo piano di zona non è possibile richiedere la procedura di trasformazione.



Prezzi massimi di cessione

Di seguito le tabelle calcolate dal Comune

RIPARTIZIONE XVI Edilizia Economica e Popolare		
11.12.95	0013328	
TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XVI - EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Intervento di Edilizia Economica e Popolare per complessivi 40
allogg.***
to Ca Concessione Edilizia n. 140/C del 21/03/1990.

DETERMINAZIONE DEI PREZZI MASSIMI DI PRIMA CESSIONE

PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI



REGIONE LIGURIA - REGIONE XVI Edilizia Economica e Popolare		
11.12.95	0013328	
TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

COMUNE DI ROMA

INTERVENTO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE

Con riferimento all'art. 14 della convenzione stipulata tra la *** ed il Comune di Roma, per l'attuazione di un programma di Edilizia Economica Popolare, si è elaborata la presente relazione a dimostrazione della determinazione dei prezzi massimi di cessione di ciascuno degli alloggi.

Trattasi di complessivi 40 alloggi distinti in 1 edificio in linea su quattro scale. Si precisa che 39 alloggi usufruiscono del contributo ai sensi della Legge 94/92.

INCIDENZA DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO.

MC VIRTUALI ASSEGNATI MC. = MC 11.520

SUPERFICIE VIRTUALE AMMESSA SV. = MQ. 4051,45

COSTO CONV. CUB. ASSEG. DI BASE A MQ. K= Lire 10.840

CORRISPETTIVO DI CONCESSIONE:

C= MC. 11.520 X 10.840= Lire 124.876.800

CORRISPETTIVO DI CONCESSIONE A MQ. VIRTUALI:

CM= Lire 124.876.800 / MQ. 4051,45 Lire 30.823

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE A MQ. P= Lire 740.000

PREZZO MAX CONV. REVISIONABILE

PR= LIRE 740.000 - 30.823= LIRE 709.177

COSTO CONVENZIONALE CUBATURA ASSEGNATA AGGIORNATO A MQ. KA 75.200

CORRISPETTIVO DI CONCESSIONE AGGIORNATO

CA= MC 11.520 x 75.200= Lire 866.304.000

CORRISPETTIVO DI CESSIONE AGGIORNATO A MQ. VIRTUALI.

C. QM= Lire 866.304.000 / Mq. 4051,45= Lire 213.826

INIZIO LAVORI 03/09/1990 - FINE LAVORI FEBBRAIO 1992

13.826 013328

CONVENZIONALE
CLASSE FASCICOLO

INDICE MEDIO

MESE	ANNO 90	ANNO 91	ANNO 92
GENNAIO			
FEBBRAIO		270,36	294,40
MARZO		272,64	294,65
APRILE		274,17	
MAGGIO		274,17	
GIUGNO		277,76	
LUGLIO		288,51	
AGOSTO		288,51	
SETTEMBRE	271,1	290,04	
OTTOBRE	271,0	290,56	
NOVEMBRE	273,6	291,07	
DICEMBRE	274,7	294,14	
		294,14	

INDICE MEDIO= 282,529

PA= PR 282,529/149,80= 1,886

PA= Lire 709.177 x 1,886= L. 1.337.507

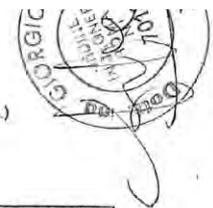
PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

P. MAX = 1.337.507 + 213.826= Lire 1.551.333=

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
 DIREZIONE XVI
 Politiche Economiche e Popolare
 11.12.95 0013328

*SUPERFICI INDIRETTE REALIZZATE
 Volumi tecnici mq 165.70
 Androni mq 62.84
 Scale e pianerottoli mq 102.40
 Porticati mq 0.00
 Corridoi cantine mq 84.61
 Altre mq 0.00
 S.I.R. TOTALE mq 415.55
 *SUPERFICI INDIRETTE MASSIME AMMISSIBILI (0.45 x a - b)
 S.I.M. TOTALE mq 816.34
 *SUPERFICI INDIRETTE AMMESSE (MINORE TRA S.I.R. e S.I.M.)
 S.I.A. TOTALE mq 415.55

*SPAZI DI MANOVRA REALIZZATI
 S.M.R. TOTALE mq 503.58
 *SPAZI DI MANOVRA MASSIMI AMMISSIBILI (0.45 x a - d)
 S.M.M. TOTALE mq 482.89
 *SPAZI DI MANOVRA AMMESSI (MINORE TRA S.M.R. e S.M.M.)
 S.M.A. TOTALE mq 482.89



RIFERIMENTO				SUPERFICI APPARTAMENTI				SUPERFICI DIRETTE				Coeff. base a+0.6xb	QUOTA S.I.A. c	POSTO AUTO d	Coeff. base m	QUOTA S.M.A. m	SUP.VIRT. Sv=a+0.6x (b+c+d+m)	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (ESCLUSO CER)	CONTRIBUTO CER	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE FINALE
Edif.	Piano	Scala	Int.	a				b												
A	T	1	1	58.16	1	6.11	3.01	0.00	20.87	8.67	20	26.75	34.69	16.75	94.94	147 283 555	21 000 000	126 283 555		
A	T	1	2	62.62	2	6.38	4.45	0.00	22.66	9.42	16	20.10	26.06	12.58	94.38	146 414 809	21 000 000	125 414 809		
A	T	1	3	80.00	3	5.64	7.38	0.00	28.79	11.96	17	20.10	26.06	12.58	114.60	177 782 762	21 000 000	156 782 762		
A	1	1	4	62.62	4	5.64	4.45	0.00	22.52	9.36	19	26.75	34.69	16.75	100.39	155 738 320	21 000 000	134 738 320		
A	1	1	5	62.62	5	5.64	4.45	0.00	22.52	9.36	21	26.75	34.69	16.75	100.39	155 738 320	21 000 000	134 738 320		
A	1	1	6	90.08	6	5.64	7.38	0.00	32.10	13.34	22	17.50	22.69	10.96	122.97	190 767 419	21 000 000	169 767 419		
A	2	1	7	64.58	7	5.64	4.45	0.00	23.16	9.62	23	17.50	22.69	10.96	93.48	145 018 609	21 000 000	124 018 609		
A	2	1	8	64.58	8	5.64	4.45	0.00	23.16	9.62	24	17.50	22.69	10.96	93.48	145 018 609	21 000 000	124 018 609		
A	2	1	9	82.73	9	5.04	6.20	0.00	29.34	12.19	25	17.50	22.69	10.96	113.87	176 650 289	21 000 000	155 650 289		
A	3	1	10	64.58	10	5.04	4.45	0.00	23.04	9.57	26	17.50	22.69	10.96	93.09	144 413 589	21 000 000	123 413 589		
A	3	1	11	64.58	11	5.04	4.45	0.00	23.04	9.57	27	17.50	22.69	10.96	93.09	144 413 589	21 000 000	123 413 589		
A	3	1	12	50.32	12	5.04	4.80	0.00	18.44	7.66	18	13.00	16.86	8.14	73.51	114 038 489	21 000 000	93 038 489		
A	T	2	1	73.80	13	5.18	7.38	0.00	26.67	11.08	13	17.75	23.01	11.11	105.30	163 355 365	0	163 355 365		
A	T	2	2	80.00	14	5.18	7.38	0.00	28.70	11.93	14	17.75	23.01	11.11	112.01	173 764 809	21 000 000	152 764 809		
A	1	2	3	93.24	15	5.08	7.38	0.00	33.03	13.73	15	20.10	26.06	12.58	128.56	199 439 370	21 000 000	178 439 370		
A	1	2	4	79.96	16	5.25	7.38	0.00	28.70	11.93	28	17.50	22.69	10.96	111.77	173 392 489	21 000 000	152 392 489		
A	2	2	5	78.66	17	5.34	5.82	0.00	27.99	11.63	29	22.25	28.85	13.93	114.04	176 914 015	21 000 000	155 914 015		
A	2	2	6	50.85	18	7.68	4.95	0.00	19.16	7.96	3	32.90	42.66	20.58	95.29	147 826 522	21 000 000	126 826 522		
A	2	2	7	50.85	19	4.80	4.95	0.00	18.59	7.73	40	17.50	22.69	10.96	78.41	121 640 021	21 000 000	100 640 021		
A	2	2	8	78.66	20	5.00	5.82	0.00	27.92	11.60	30	17.50	22.69	10.96	109.19	169 390 050	21 000 000	148 390 050		
B	T	3	1	73.80	21	4.75	7.38	0.00	26.59	11.05	10	17.75	23.01	11.11	105.02	162 920 992	21 000 000	141 920 992		
B	T	3	2	80.00	22	5.96	7.38	0.00	28.86	11.99	11	20.10	26.06	12.58	114.81	178 108 542	21 000 000	157 108 542		
B	1	3	3	93.24	23	6.31	7.38	0.00	33.28	13.83	12	20.10	26.06	12.58	129.36	200 680 437	21 000 000	179 680 437		
B	1	3	4	79.96	24	4.42	7.38	0.00	28.54	11.86	31	17.50	22.69	10.96	111.23	172 554 770	21 000 000	151 554 770		
B	2	3	5	78.66	25	5.60	5.82	0.00	28.04	11.65	32	17.50	22.69	10.96	109.58	169 995 070	21 000 000	148 995 070		
B	2	3	6	50.85	26	3.50	4.95	0.00	18.34	7.62	1	22.40	29.04	14.02	82.34	127 736 759	21 000 000	106 736 759		
B	2	3	7	50.85	27	5.60	4.95	0.00	18.75	7.79	2	27.30	35.41	17.10	88.49	137 277 457	21 000 000	116 277 457		

11.12.95

0013328

RIFERIMENTO				SUPERFICI APPARTAMENTI				SUPERFICI DIRETTE				Coeff. base a+0.6xb	QUOTA S.I.A. c	POSTO AUTO d	Coeff. base	QUOTA S.M.A. m	SUP.VIRT. Sv=a+0.6x (b+c+d+m)	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (ESCLUSO CER)	CONTRIBUTO		PREZZO MASSIMO DI CESSIONE FINALE
Edif.	Piano	Scala	Int.	a	b			Cantine	Balconi	Altre	CLASSE								CER	FASCICOLO	
B	2	3	8	78.66	28	5.03	5.82	0.00	27.93	11.61	33	17.50	22.69	10.96	109.21	169 421 077	21 000 000		148 421 077		
B	T	4	1	58.16	29	5.03	3.01	0.00	20.65	8.58	6	16.65	21.59	10.43	84.38	130 901 479	21 000 000		109 901 479		
B	T	4	2	62.62	30	5.03	4.45	0.00	22.40	9.31	4	16.65	21.59	10.43	90.14	139 837 157	21 000 000		118 837 157		
B	T	4	3	80.00	31	5.03	7.38	0.00	28.67	11.91	5	16.65	21.59	10.43	110.84	171 949 750	21 000 000		150 949 750		
B	1	4	4	62.62	32	6.92	4.45	0.00	22.77	9.46	8	20.10	26.06	12.58	94.73	146 957 775	21 000 000		125 957 775		
B	1	4	5	62.62	33	7.04	4.45	0.00	22.79	9.47	9	17.75	23.01	11.11	92.51	143 513 816	21 000 000		122 513 816		
B	1	4	6	90.08	34	4.77	7.38	0.00	31.93	13.27	34	17.50	22.69	10.96	122.41	189 898 673	21 000 000		168 898 673		
B	2	4	7	64.58	35	4.59	4.45	0.00	22.95	9.54	35	17.50	22.69	10.96	92.80	143 963 702	21 000 000		122 963 702		
B	2	4	8	64.58	36	4.59	4.45	0.00	22.95	9.54	36	14.00	18.15	8.76	89.38	138 658 144	21 000 000		117 658 144		
B	2	4	9	82.73	37	4.59	6.20	0.00	29.25	12.15	37	17.50	22.69	10.96	113.57	176 184 889	21 000 000		155 184 889		
B	3	4	10	64.58	38	4.59	4.45	0.00	22.95	9.54	38	17.50	22.69	10.96	92.80	143 963 702	21 000 000		122 963 702		
B	3	4	11	64.58	39	6.38	4.45	0.00	23.31	9.69	39	17.50	22.69	10.96	93.97	145 778 762	21 000 000		124 778 762		
B	3	4	12	50.32	40	6.11	4.80	0.00	18.65	7.75	7	20.10	26.06	12.58	81.12	125 844 133	21 000 000		104 844 133		
TOTALI				2 786.98	215.84	221.96	0.00	1 000.00	415.55	771.25	1 000.00	482.89	4 051.45	6 285 148 083	819 000 000		5 466 148 083				

VERIFICA SUPERFICIE ACCESSORI		
REALIZZATA (b+c)	mq	853.35
MASSIMA AMMESSA (0.45 x a)	mq	1 254.14

VERIFICA SUPERFICIE VIRTUALI		
REALIZZATA (a+0.6 x (b+c+d+m))	mq	4 051.45
MASSIMA AMMESSA (a+0.6 x (2 x 0.45 x a))	mq	4 291.95

Si riportano di seguito i dati indicati in merito alle n.3 unità immobiliari in oggetto e alle porzioni di aree comuni

RIFERIMENTO				SUP. APPARTAMENTI	SUPERFICI DIRETTE				Coeff. Base	QUOTA S.I.A.	POSTO AUTO	Coeff. base	QUOTA S.M.A.	SUP.VIRT. Sv a+0.6x(b+c+d+m)	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (escluso CER) E	CONTRIBUTO CER E	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE FINALE E	
Edif.	Piano	Scala	Int.	a	b			A+0.6xb	c	d		m						
					Cantine	Balconi	Altre											
B	2	3	6	50.85	26	3.5	4.95	0.00	18.34	7.62	1	22.40	29.04	14.02	82.34	127.736.759	21.000.000	106.736.759

Il prezzo massimo di cessione finale risulta essere di £ 106.736.759

In base agli aumenti ISTAT la rivalutazione risulta essere pari a € 112.234,37

La convenzione inoltre prevede un deprezzamento per vetustà

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0 - 5 anni = 0%
da 5 - 10 anni = 5%
da 10 - 20 anni = 10%
da 20 - 30 anni = 20%
oltre 30 anni = 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di migliororia apportate dal proprietario.

Visto le migliorie apportate nell'appartamento negli anni, si è ritenuto di applicare un deprezzamento totale pari al 20%, quindi si è calcolato il prezzo massimo di cessione pari a:

Prezzo massimo di cessione = € 112.234,37 - 20%(vetustà) = € 89.787,49

arrotondato a € **90.000,00**

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

Roma, li 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Ernani



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3
Appartamento posto al piano 2 e 3 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori".
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 71, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (Proprietà del fabbricato e superficiaria dell'aria). Il Comune di Roma risulta essere proprietario e concedente dell'area sulla quale è stato edificato l'immobile.

Destinazione urbanistica: Dalla visura delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma e del sito istituzionale del Comune è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, art.44-45-48. Carta della Qualità, l'edificio non rientra tra quelli indicati. L'area dell'edificio rientra nel "piano di zona C8 Casal Brunori" è stato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1987. Nel corso degli anni è stato oggetto di più varianti urbanisti e attualmente è normato dalla variante sexies, approvata dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 19 del 9/10 aprile 2013, che ha disposto la "densificazione" del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale. Il Piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, nel territorio del Municipio IX, all'esterno del Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Pontina.

Edificio realizzato in forza della concessione n.140/C del 21/03/1990 e variante n.1193/C del 09/12/1992 prot.76453 anno 1990, a seguito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto del 24/10/1991 Notaio Ungari in Roma, realizzato secondo un programma di intervento sperimentale di Edilizia Economica e Popolare ex L.n.167/1962, con soluzioni innovative e qualificate per l'epoca di costruzione.

Si precisa in merito alla proprietà quanto segue:

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1
Box auto posto al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori".
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 119, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (Proprietà del fabbricato e superficiaria dell'aria). Il Comune di Roma risulta essere proprietario e concedente dell'area sulla quale è stato edificato l'immobile.



Destinazione urbanistica: Dalla visura delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma e del sito istituzionale del Comune è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, art.44-45-48. Carta della Qualità, l'edificio non rientra tra quelli indicati. L'area dell'edificio rientra nel "piano di zona C8 Casal Brunori" è stato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1987. Nel corso degli anni è stato oggetto di più varianti urbanisti e attualmente è normato dalla variante sexies, approvata dall' Assemblée Capitolina con deliberazione n. 19 del 9/10 aprile 2013, che ha disposto la "densificazione" del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale. Il Piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, nel territorio del Municipio IX, all'esterno del Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Pontina.

Edificio realizzato in forza della concessione n.140/C del 21/03/1990 e variante n.1193/C del 09/12/1992 prot.76453 anno 1990, a seguito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto del 24/10/1991 Notaio Ungari in Roma, realizzato secondo un programma di intervento sperimentale di Edilizia Economica e Popolare ex L.n.167/1962, con soluzioni innovative e qualificate per l'epoca di costruzione.

Si precisa in merito alla proprietà quanto segue:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1
La cantina posta al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, ha una forma rettangolare, con un'altezza di m 3,15.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 131, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (Proprietà del fabbricato e superficaria dell'aria). Il Comune di Roma risulta essere proprietario e concedente dell'area sulla quale è stato edificato l'immobile.

Destinazione urbanistica: Dalla visura delle tavole del Piano Regolatore del Comune di Roma e del sito istituzionale del Comune è risultato che nel Nuovo P.R.G. (adottato con delibera di approvazione C.C. n.18/2008) l'area in cui ricade l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, art.44-45-48. Carta della Qualità, l'edificio non rientra tra quelli indicati. L'area dell'edificio rientra nel "piano di zona C8 Casal Brunori" è stato approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1987. Nel corso degli anni è stato oggetto di più varianti urbanisti e attualmente è normato dalla variante sexies, approvata dall' Assemblée Capitolina con deliberazione n. 19 del 9/10 aprile 2013, che ha disposto la "densificazione" del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale. Il Piano si trova nel quadrante sud-ovest di Roma, nel territorio del Municipio IX, all'esterno del Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Pontina.

Edificio realizzato in forza della concessione n.140/C del 21/03/1990 e variante n.1193/C del 09/12/1992 prot.76453 anno 1990, a seguito della Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto del 24/10/1991 Notaio Ungari in Roma, realizzato secondo un programma di intervento



sperimentale di Edilizia Economica e Popolare ex L.n.167/1962, con soluzioni innovative e qualificate per l'epoca di costruzione.

Si precisa in merito alla proprietà quanto segue:



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1047/2004 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.450, scala 3, interno 6, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	*** 00155 - Roma (RM) Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area) Codice fiscale: 02438750586
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 71, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	79,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in uno stato conservativo sufficiente, si precisa però che al piano terzo nella stanza senza balcone, in occasione di piogge intense si manifestano importanti infiltrazioni d'acqua, il piano copertura necessità di un'urgente ristrutturazione e del rifacimento dell'impermeabilizzazione, questa stanza è stata realizzata in successivamente alla costruzione del fabbricato e oggetto di domanda di condono edilizio, concessione edilizia in sanatoria ancora non rilasciata.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano 2 e 3 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori"		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Utilizzato con titolo		

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.474, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	*** Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area) Codice fiscale: 02438750586
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 119, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,20 mq



Stato conservativo:	Il box auto risulta in uno stato conservativo sufficiente, non risultano presenti di macchie d'umidità e/o infiltrazioni.
Descrizione:	Box auto posto al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, situato nella zona periferica denominata "Casal Brunori"
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Utilizzato con titolo

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Carmelo Maestrini n.452, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	*** Comune di Roma (proprietario e concedente dell'area) Codice fiscale: 02438750586
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1150, Part. 2546, Sub. 131, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	La cantina risulta in uno stato conservativo sufficiente, non risultano presenti di macchie d'umidità e/o infiltrazioni.		
Descrizione:	La cantina posta al piano S1 di un edificio in linea prevalentemente residenziale, ha una forma rettangolare, con un'altezza di m 3,15.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Utilizzato con titolo		

