
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2024 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 Luigi Luciani 45, edificio 6, interno 10, piano S1-5

DESCRIZIONE

Appartamento con annessa cantina sito in Roma Via Luigi Luciani al civico 45. La strada in oggetto si trova in località Monti Parioli ed è collegante piazzale Don Minzoni a piazza Bartolomeo Gastaldi e l'immobile si trova nelle immediate vicinanze di piazza Euclide. I beni staggiti sono localizzati nel territorio del Municipio Roma II e collocati in un edificio con 11 interni per sei piani fuori terra oltre un piano semi interrato, denominato "villino 6" e precisamente:

- Appartamento sito al piano quinto, ricavato nel vano locale cassoni e successivo ampliamento sul terrazzo di copertura del piano quarto, distinto con il numero interno 10, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazza a livello e porzione di lastrico solare in copertura fruibile tramite scala esterna dal terrazzo di proprietà esclusiva dell'interno staggito. L'accesso all'appartamento è consentito da un vano scala con ascensore, quest'ultimo con sbarco al piano sottostante. Il bene confina nel suo complesso in senso orario con chiostrina condominiale e vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 310 del foglio 546, distacco verso edificio alla particella 256 del foglio 546 e distacco verso edificio alla particella 255 del foglio 546.

- Vano cantina al piano 1S distinto con il numero interno 5 composta da unico locale di forma regolare, confina con connettivo cantine, cantina n.6 e cantina al sub. 507.

Appartamento e cantina risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 546 part. 316 sub. 502 ed hanno una superficie commerciale di circa mq 70,15 e risultano collocati in un elegante comprensorio nel verde con edifici aventi caratteristiche prettamente abitative e di pregio. Il comprensorio è composto da nove palazzine denominate "villini" e dispone di guardiania su Via Luciani. Il villino 6 ha servizio di portierato con appartamento dedicato posto al piano S1 e prospiciente la rampa carraia condominiale.

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Luciani 45, edificio 6, interno 10, piano S1-5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto per causa di morte del 01/09/2016 r. gen. 100433 r. part. 69422 risulta che il coniuge e il figlio della de cuius hanno rinunciato all'eredità con Atto Tribunale Ordinario di Roma fasc. 3673/2005 in data 29/03/2005. Risulta successivamente trascritta l'accettazione tacita di eredità a Roma 1 in data 13/07/2016 al n. 55941 di formalità.

ALLEGATO A - atto di compravendita notaio Cerini del 19/12/86, nota di trascrizione atto per causa di morte del 01/09/2016 r. gen. 100433.

CONFINI

Appartamento distinto con l'interno 10 in Via Luigi Luciano 45 al piano quinto e cantina distinta con in numero 5 al piano S1 nell'edificio denominato "villino 6"

- Appartamento e porzione di lastrico solare in copertura confinante nel suo complesso in senso orario con chiostrina condominiale e vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 310 del foglio 546, distacco verso edificio alla particella 256 del foglio 546 e distacco verso edificio alla particella 255 del foglio 546 salvo altri e più esatti confini;

- Vano cantina al piano 1S distinto con il numero interno 5 confinante con connettivo cantine, cantina n.6 e cantina al sub. 507 salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,40 m	QUINTO



Terrazza	21,00 mq	21,95 mq	0,30	6,58 mq	0,00 m	QUINTO
SOLARIUM	19,00 mq	20,20 mq	0,15	3,03 mq	0,00 m	COPERTURA PARZIALE QUINTO PIANO
Cantina	4,50 mq	5,20 mq	0,20	1,04 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				70,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 18/04/2024 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/12/1986	***** nata a ***** ***** il ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 1.249,83 Piano 5
Dal 11/12/1986 al 08/02/2005	***** nata a ***** ***** il ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 1.249,83 Piano 5
Dal 02/02/2005 al 06/11/2013	***** nata a ***** ***** il ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 1.456,41 Piano 5
Dal 06/11/2013 al 30/05/2016	***** nata a ***** ***** il ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.456,41 Piano 5
Dal 30/05/2016 al 08/06/2016	***** nata a ***** ***** il ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4



		Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.456,41 Piano 5-s1
Dal 08/06/2016 al 22/01/2024	***** nata a ***** il ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.456,41 Piano 5-s1

ALLEGATO C - visura storica catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	546	316	502	3	A2	5	4	77 mq	1456,41 €	5-s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sia la planimetria catastale del 10/12/86, allegata all'atto di acquisto del 19/12/1986 e quella agli atti del catasto al 08/06/2016 (tra loro identiche con esclusione della presenza del locale cantina in quella del 2016) risultano difformi con lo stato dei luoghi e precisamente:

- Eliminazione del locale cucina con la conseguenziale creazione di un vano bagno più grande e uno spazio di disimpegno;
- Realizzazione del locale angolo cottura in un angolo del locale soggiorno pranzo;
- Non è stata graficizzata la finestra nel locale soggiorno pranzo affacciante sul vano chiostrina;
- Creazione di una scala di collegamento tra il terrazzo al piano quinto e il lastrico solare in copertura con il conseguenziale utilizzo a solarium di una parte della copertura ad uso esclusivo, in corrispondenza di parte dell'ampliamento realizzato sulla terrazza.

Le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO D - Planimetrie catastali

STATO CONSERVATIVO



Stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) – NORMALE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di vendita Notaio Claudio Cerini del 19/12/1986 rep. 68236, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare sita al piano quinto di un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato, su fondazione in pali di cemento trivellati, muratura di tamponamento in mattoni forati e copertura a tetto piano asfaltato.

Le facciate sono in intonaco civile e con rivestimento in travertino al piano terra, i balconi e i davanzali sono in c.a.

Gli interni, delle parti comuni, sono realizzati con tipologia costruttiva tradizionale con tramezzi in laterizio, intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimento in gettata di cemento alla veneziana, scala di collegamento ai piani in marmo e impianto ascensore.

L'appartamento ha pareti in intonaco civile tinteggiate e pavimenti in gres porcellanato effetto marmo. Il locale bagno ha rivestimento in gres porcellanato effetto marmo, mentre l'angolo cottura è rivestito in ceramica monocottura. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e sprovvisti di avvolgibili, le porte interne sono in legno. La scala di collegamento tra l'appartamento e il lastrico solare è in ferro.

L'appartamento dispone di riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento e da stima visiva gli impianti idrico, termico ed elettrico non presentano particolari cenni di degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1986	***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	19/12/1986	68236	13808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/01/1987		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2005	***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto mortis causa del 08/02/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/06/2006	1925	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/06/2016	100433	69422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/07/2016
Reg. gen. 81335 - Reg. part. 13839
Importo: € 400.000,00
A favore di CREDITO DI ROMAGNA SPA
Contro ***** , *****

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 11/03/2022

Reg. gen. 30062 - Reg. part. 21026

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Storica) T7 - Articoli 24, 25 e 32. L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Sistema di paesaggio - Parchi, ville e giardini storici - Beni paesaggistici singoli D.Lgs 42/2004 art. 136.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato costruito con progetto n. 30369/56 e variante n. 29774/57 e dispone di abitabilità n. 1379 del 29/11/1958.

L'appartamento collocato al piano quinto è stato realizzato senza autorizzazioni amministrative in una parte dei locali tecnici in copertura con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione ed con ampliamenti volumetrici con la stessa destinazione d'uso. Per la definizione degli illeciti urbanistici commessi sono pendenti



presso gli Uffici Comunale due domande di condono edilizio e precisamente:

- Prot. 0190360 - Ripartizione XV del Comune Di Roma – del 22.09.1986 sot. 2 per mq 17,22 netti con tipologia di abuso 1, con dichiarazione di completamento al 1973. Come riportato nel progetto allegato ad integrazione del citato fascicolo di condono con prot. 135941 del 4/08/2017, la domanda riguarda un cambio di destinazione d'uso da locali servizi ad abitazione;
- Prot. 0246147 - Ripartizione XV del Comune Di Roma – del 15.12.1986 per mq 52,00 netti per tipologia di abuso 1 per opere in assenza di licenza edilizia o concessione per il periodo dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977 – con dichiarazione di completamento al 1973. Come riportato nel progetto allegato al fascicolo prot. 0190360/86 (di cui al punto precedente) la superficie oggetto della presente domanda di condono riguarda l'ampliamento di mq 30,70 di S.U. e di mq 35,50 di S.N.R. (ovvero l'area scoperta comprensiva del lastrico solare).

L'importo dell'oblazione determinato in sede di domanda è stato versato in due rate una prima di lire 758,00 ed una seconda di lire 583,00 per un totale di lire 1341,00. Le domande in sanatoria non risultano definite.

La planimetria catastale del 10/12/86, allegata all'atto di acquisto del 19/12/1986 e quella agli atti del catasto al 08/06/2016 (tra loro identiche con esclusione della presenza del locale cantina in quella del 2016) sono difformi con quanto riportato sul progetto allegato alla domanda di condono poiché nelle planimetrie non viene riportato il lastrico solare e non è stata graficizzata la finestra nel locale soggiorno pranzo affacciante sul vano chiostrina.

Inoltre entrambe le planimetrie catastali sopra citate e il progetto allegato alle domande di condono – ultimo titolo edilizio - risultano difformi con lo stato dei luoghi e precisamente:

- Eliminazione del locale cucina con la conseguenziale creazione di un vano bagno più grande e uno spazio di disimpegno;
- Realizzazione del locale angolo cottura in un angolo del locale soggiorno pranzo;
- Creazione di una scala di collegamento tra il terrazzo al piano quinto e il lastrico solare in copertura con il conseguenziale utilizzo a solarium di una parte della copertura ad uso esclusivo realizzata con ampliamento dell'originario volume ed oggetto di condono edilizio prot. 0246147;
- Per quanto attiene il locale cantina nel progetto di variante della licenza edilizia approvato con parere favorevole della C.E. del 14 maggio 1957 al n. 29774/57 l'intero piano S1 pur rientrando nel contorno del volume autorizzato presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Per il caso specifico la cantina n. 5 è stata ricavata frazionando un locale più grande posto a confine con il locale centrale termica e il corridoio cantine, dal cui frazionamento sono stati ricavati più locali ad uso cantina.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario, che dovrà definire le domande di condono sopra citate e sanare le difformità elencate.

In particolare dovranno essere definite le pratiche di condono edilizio pendenti, non concessionate ed ancora in itinere, sopra indicate. Per sanare le difformità relative alla cantina al piano S1, l'apposizione di scala in ferro esterna per l'utilizzo a solarium del lastrico solare in copertura, la collocazione di ringhiere nel solarium ed alla diversa distribuzione degli spazi interni dovrà essere depositata SCIA in sanatoria prevista articolo 37 del DPR 380/2001 e successivo conseguente nuovo corretto accatastamento e richiesta di agibilità. Per la definizione delle citate pratiche edilizie si è applicato al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 10.000,00, costo comprensivo degli oneri tecnici. Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

Per la definizione delle pratiche di condono edilizio, per il deposito di una SCIA in sanatoria prevista articolo 37 del DPR 380/2001 – segnalazione ritenuta necessaria per sanare con unico atto il piano S1, l'apposizione di scala in ferro esterna per l'utilizzo a solarium del lastrico solare in copertura, la collocazione di ringhiere nel solarium e per la diversa distribuzione degli spazi interni – e per il conseguente corretto accatastamento dell'immobile si è applicato al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 10.000,00, costo comprensivo degli oneri tecnici. Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative



variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

ALLEGATO G - URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio dispone di regolamento condominiale ma non si ha certezza sulle modalità di modifica apportate ai millesimi originari, con la relativa attribuzione di carature millesimali afferenti l'interno 10 ed 11 realizzati nei locali sotto tetto con cambi di destinazione d'uso e incrementi volumetrici. La tabella millesimale trasmessa dall'amministratore pro tempore in data 08/04/202 esclusivamente per i beni staggiti riporta:

Tabella A – proprietà generale m/m 21,00;

tabella B – ascensore m/m 63,00.

L'edificio inoltre è parte di un consorzio denominato C.U.S.P. (consorzio utenza strade private) sito all'interno della ex villa Caetani Grenier in Roma tra le Vie Luciani e Monti Parioli, il regolamento è del 06/02/1967.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

L'aggiudicatario, inoltre, sarà tenuto a rispettare il regolamento consortile e il regolamento condominiale con tutti i relativi oneri e obblighi.

ALLEGATO H - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, MILLESIMI DI PROPRIETÀ, PREVENTIVO 2024, SITUAZIONE CONTABILE, REGOLAMENTO CONSORZIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Luciani 45, edificio 6, interno 10, piano S1-5 Appartamento con annessa cantina sito in Roma Via Luigi Luciani al civico 45. La strada in oggetto si trova in località Monti Parioli ed è collegante piazzale Don Minzoni a piazza Bartolomeo Gastaldi e l'immobile si trova nelle immediate vicinanze di piazza Euclide. I beni staggiti sono localizzati nel territorio del Municipio Roma II e collocati in un edificio con 11 interni per sei piani fuori terra oltre un piano semi interrato, denominato "villino 6" e precisamente: - Appartamento sito al piano quinto, ricavato nel vano locale cassoni e successivo ampliamento sul terrazzo di copertura del piano quarto, distinto con il numero interno 10, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazza a livello e porzione di lastrico solare in copertura fruibile tramite scala esterna dal terrazzo di proprietà esclusiva dell'interno staggito. L'accesso all'appartamento è consentito da un vano scala con ascensore, quest'ultimo con sbarco al piano sottostante. Il bene confina nel suo complesso in senso orario con chiostrina condominiale e vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 310 del foglio 546, distacco verso edificio alla particella 256 del foglio 546 e distacco verso edificio alla particella 255 del foglio 546. - Vano cantina al piano 1S distinto con il numero interno 5 composta da unico locale di forma regolare, confina con connettivo cantine, cantina n.6 e cantina al sub. 507. Appartamento e cantina risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 546 part. 316 sub. 502 ed hanno una superficie commerciale di circa mq 70,15 e risultano collocati in un elegante comprensorio nel verde con edifici aventi caratteristiche prettamente abitative e di pregio. Il comprensorio è composto da nove palazzine denominate "villini" e dispone di guardiana su Via Luciani. Il villino 6 ha servizio di portierato con appartamento dedicato posto al piano S1 e prospiciente la rampa carraia condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 338.200,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Listino Ufficiale della Borsa di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 5.680,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione media di euro 4.900,00 al mq;

C. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 4.700,00 al mq arrotondato per difetto;

D. Listino ufficiale della borsa immobiliare, riporta valore di €/mq 4.200,00.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.870,00 arrotondato per difetto.



Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 4.870,00 x mq 70,15 = € 341.630,50 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva, dei fattori di contesto e della zona di pregio dove è ubicato il bene (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale, il fattore di piano, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 10.000,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,1; K2 = € 10.000,00; K3 =1; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,99.

Pertanto il valore di euro € 341.630,50 viene rettificato come di seguito: euro 341.630,50 x K 0,99 – K2 10.000,00= euro 338.214,19 arrotondato per difetto ad euro 338.200,00 diconsi euro trecentotrentottomiladuecento/00.

ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Luigi Luciani 45, edificio 6, interno 10, piano S1-5	70,15 mq	0,00 €/mq	€ 338.200,00	100,00%	€ 338.200,00
				Valore di stima:	€ 338.200,00

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 14/06/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - atto di compravendita
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - rilievo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - condominio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - analisi dati e stime



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Luciani 45, edificio 6, interno 10, piano S1-5
Appartamento con annessa cantina sito in Roma Via Luigi Luciani al civico 45. La strada in oggetto si trova in località Monti Parioli ed è collegante piazzale Don Minzoni a piazza Bartolomeo Gastaldi e l'immobile si trova nelle immediate vicinanze di piazza Euclide. I beni staggiati sono localizzati nel territorio del Municipio Roma II e collocati in un edificio con 11 interni per sei piani fuori terra oltre un piano semi interrato, denominato "villino 6" e precisamente: - Appartamento sito al piano quinto, ricavato nel vano locale cassoni e successivo ampliamento sul terrazzo di copertura del piano quarto, distinto con il numero interno 10, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazza a livello e porzione di lastrico solare in copertura fruibile tramite scala esterna dal terrazzo di proprietà esclusiva dell'interno staggiato. L'accesso all'appartamento è consentito da un vano scala con ascensore, quest'ultimo con sbarco al piano sottostante. Il bene confina nel suo complesso in senso orario con chiostrina condominiale e vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 310 del foglio 546, distacco verso edificio alla particella 256 del foglio 546 e distacco verso edificio alla particella 255 del foglio 546. - Vano cantina al piano 1S distinto con il numero interno 5 composta da unico locale di forma regolare, confina con connettivo cantine, cantina n.6 e cantina al sub. 507. Appartamento e cantina risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 546 part. 316 sub. 502 ed hanno una superficie commerciale di circa mq 70,15 e risultano collocati in un elegante comprensorio nel verde con edifici aventi caratteristiche prettamente abitative e di pregio. Il comprensorio è composto da nove palazzine denominate "villini" e dispone di guardiania su Via Luciani. Il villino 6 ha servizio di portierato con appartamento dedicato posto al piano S1 e prospiciente la rampa carraia condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Storica) T7 - Articoli 24, 25 e 32. L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Sistema di paesaggio - Parchi, ville e giardini storici - Beni paesaggistici singoli D.Lgs 42/2004 art. 136.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Luigi Luciani 45, edificio 6, interno 10, piano S1-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 316, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	70,15 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	<p>Appartamento con annessa cantina sito in Roma Via Luigi Luciani al civico 45. La strada in oggetto si trova in località Monti Parioli ed è collegante piazzale Don Minzoni a piazza Bartolomeo Gastaldi e l'immobile si trova nelle immediate vicinanze di piazza Euclide. I beni staggiti sono localizzati nel territorio del Municipio Roma II e collocati in un edificio con 11 interni per sei piani fuori terra oltre un piano semi interrato, denominato "villino 6" e precisamente: - Appartamento sito al piano quinto, ricavato nel vano locale cassoni e successivo ampliamento sul terrazzo di copertura del piano quarto, distinto con il numero interno 10, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazza a livello e porzione di lastrico solare in copertura fruibile tramite scala esterna dal terrazzo di proprietà esclusiva dell'interno staggito. L'accesso all'appartamento è consentito da un vano scala con ascensore, quest'ultimo con sbarco al piano sottostante. Il bene confina nel suo complesso in senso orario con chiostrina condominiale e vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 310 del foglio 546, distacco verso edificio alla particella 256 del foglio 546 e distacco verso edificio alla particella 255 del foglio 546. - Vano cantina al piano 1S distinto con il numero interno 5 composta da unico locale di forma regolare, confina con connettivo cantine, cantina n.6 e cantina al sub. 507. Appartamento e cantina risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 546 part. 316 sub. 502 ed hanno una superficie commerciale di circa mq 70,15 e risultano collocati in un elegante comprensorio nel verde con edifici aventi caratteristiche prettamente abitative e di pregio. Il comprensorio è composto da nove palazzine denominate "villini" e dispone di guardiana su Via Luciani. Il villino 6 ha servizio di portierato con appartamento dedicato posto al piano S1 e prospiciente la rampa carraia condominiale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.		

