
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2011 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	
Lotto n. Unico	
Stima / Formazione lotti	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



INCARICO

All'udienza del 24/07/2019, il sottoscritto Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri@fastwebnet.it, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 82 71 973, Fax 06 97 254 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.IIIa 721, sub. 6.

La porzione immobiliare, contraddistinta dall'int. 6, si trova al secondo piano di un edificio destinato ad uso abitativo situato nel Comune di Roma Capitale, Municipio M13, ex XVIII, precisamente in Via Paolo Bentivoglio n. 29/b (cap 00165), nelle vicinanze dell'incrocio tra via Anastasio II e Via Aurelia.

Ricade nel quartiere Aurelio, nell'area ovest del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con la zona Balduina, a sud con il Quartiere Gianicolense, ad ovest con il quartiere Primavalle, ad est con Città del Vaticano e Quartiere Prati.

L'immobile dista circa 800 m dalla Stazione Baldo degli Ubaldi della Metropolitana A. Inoltre la zona è servita da diverse linee di autobus e tram che la collegano al centro città e ad alle zone periferiche.

L'edificio di via A. Bentivoglio n. 29B, fa parte di un complesso di tre palazzine, si accede al portone d'ingresso tramite vialetto condominiale. L'appartamento è raggiungibile con scala e ascensore condominiale, è dotato di due porte di ingresso, una che da accesso ad una zona di servizio composta da disimpegno, stanza di circa 9,50 mq dalla quale si accede a un balcone e un bagno, dall'altra porta di ingresso si accede ad un ampio salone di circa 90 mq che affaccia su un terrazzo di circa 30 mq, e a un disimpegno che precede la cucina dalla quale si può uscire su una scala esterna a chiocciola di servizio che collega tutti i piani dell'edificio. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte suddivisa in quattro camere da letto e tre bagni, nel disimpegno sono stati creati tre armadi a muro.

La superficie lorda pavimentata dell'appartamento è di mq 262, la superficie utile è di mq 227, l'altezza netta interna è di 3 metri.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una cantina, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 12.

La cantina, posta al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1, ha una superficie di circa 6,70 mq e un'altezza di 2,10 metri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 28.

Il posto auto, contraddistinto dall'int. 9, è ubicato nell'autorimessa posizionata al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1. L'autorimessa è raggiungibile da scala interna e da rampa carrabile. Il posto auto è delimitato da due pareti a angolo retto e da striscia bianca su pavimento, sono presenti quattro pilastri in prossimità delle pareti perimetrali, la superficie è di circa 70 mq e l'altezza di 3,25 metri, ad eccezione della superficie sottotrave.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 2° comma, risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 2° comma, risulta completa.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di in data 13/01/2020, risulta che il 15/09/1975 hanno contratto matrimonio in ,
. Nelle annotazioni è riportato che con atto in data 09/03/1998 a rogito del notaio Dott. Santacroce Clara, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Vedere descrizione Bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Vedere descrizione Bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento int. 6 confina a est con scala condominiale, a nord est con appartamento int. 5, a sud est verso distacco su area condominiale esterna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

La cantina distinta dal n. 1 confina con cantina numero 2, corridoio condominiale, distacco verso area condominiale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Il posto auto distinto con il numero 9 confina con posto auto numero 8, con posto auto numero 10 e con spazio di manovra.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	227,00 mq	262,00 mq	1,00	262,00 mq	3,00 m	P2
Balcone	30,60 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	3,00 m	P2
Balcone	8,90 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	3,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				271,88 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				280,04 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,70 mq	7,67 mq	0,20	1,53 mq	2,10 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				1,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,53 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	74,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,25 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

N.B. la superficie catastale è 58 mq



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1977 al 01/01/1992	nato a il proprietà per ...; nata a , proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 6,69 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	nato a il Fg. 379, Part. 721, Sub. 6, Zc. 4 proprietà per ...; nata a , proprietà per	Catasto Fabbricati Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 3.997,38 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/08/2019	nato a il , proprietà per; nata a , proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 3.997,38 Piano 2

- Si evidenzia che l'edificio non è inserito in mappa e l'elaborato planimetrico informatizzato mostra la sola sagoma dell'edificio senza delimitazione dei vari subalterni.
- All'impianto meccanografico risulta: intestataria fino al 08/06/1977.
- Nella situazione degli intestati da 1977 non risulta la percentuale di proprietà dei due comproprietari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1977 al 01/01/1992	il proprietà per ...; nata a , proprietà per ...	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 12, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 7 mq Rendita € 0,18 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	nato a il proprietà per ...; nata a , proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 12, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 7 mq Rendita € 79,53 Piano s1
Dal 09/11/2015 al 20/08/2019	il , proprietà per ...; nata a , proprietà per ...	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 12, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 79,53 Piano S1



- VARIAZIONE del 20/06/2013 protocollo n. RM0488988 in atti dal 20/06/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106043.1/2013)
- All'impianto meccanografico risulta: intestataria fino al 08/06/1977.
- Nella situazione degli intestati da 1977 non risulta la percentuale di proprietà dei due comproprietari.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1977 al 01/01/1992	il , proprietà per ...; nata a proprietà per ...	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 mq Rendita € 0,95 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 20/06/2013	il proprietà per ...; nata a , proprietà per ...	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 mq Rendita € 319,58 Piano S1
Dal 20/06/2013 al 09/11/2015	nato a il , proprietà per ...; nata a , proprietà per ...	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 mq Rendita € 319,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 20/08/2019	il proprietà per ...; nata a proprietà per ...	Catasto Fabbricati Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 319,58 Piano S1

- Si evidenzia che l'edificio non è inserito in mappa e l'elaborato planimetrico informatizzato mostra la sola sagoma dell'edificio senza delimitazione dei vari subalterni.
- VARIAZIONE del 20/06/2013 protocollo n. RM0489019 in atti dal 20/06/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.106050.1/2013)
- All'impianto meccanografico risulta: intestataria fino al 08/06/1977.
- Nella situazione degli intestati da 1977 non risulta la percentuale di proprietà dei due comproprietari.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	379	721	6	4	A2	5	12 vani	266 mq	3997,38 €	2	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale (redatta nel 1976). Unica differenza un pilastro nel soggiorno non presente in planimetria catastale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, 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
	379	721	12	4	C2	10	7 mq	8 mq	79,53 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	379	721	28	4	C6	5	52 mq	58 mq	319,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si rileva una differenza nella superficie dello stato di fatto (mq 74) rispetto alla superficie catastale, probabilmente per ingrandimento del posto auto verso spazio di manovra (delimitato da striscia bianca a terra).



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

- La sig.ra , coniuge del Sig. risulta esecutata in quanto pendente nei suoi confronti la procedura esecutiva immobiliare R.g.e. 531/2014 R.G.E., promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a.r.l, a seguito dell'ordinanza emessa dall'Ill.mo G.E. in data 30/01/2013, veniva sospesa la procedura esecutiva R.g.e. 10/2011 ed istruito il relativo giudizio di divisione, ai sensi degli artt. 601 cpc e 181 disp. att. Cpc (R.g.n. 48151/13). La Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l. promuoveva l'esecuzione immobiliare R.g.e. 531/2014 R.G.E. Tribunale Roma contro la Sig.ra avente ad oggetto la ulteriore quota (50%) di proprietà indivisa degli immobili di cui al lotto 1 della procedura n. 10/2011 (gli altri lotti sono stati già venduti). La procedura R.g.e. 531/2014 in data 02/12/2015 veniva, dunque, riunita alla R.g.e. 10/2011. Pertanto entrambi i coniugi sono esecutati.
- Nella formalità del Decreto di Sequestro Conservativo il numero civico dell'immobile oggetto di pignoramento è errato: è scritto Via Paolo Bentivoglio n. 29G invece che civico 29B. Per i Beni 2 e 3 non è riportato il numero civico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Vedere Bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Vedere Bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Il fabbricato in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è un edificio residenziale costruito nei primi anni settanta che si sviluppa su 4 piani fuori terra e un piano sottotetto, oltre il piano seminterrato adibito a autorimessa e cantine. La copertura è a tetto, la struttura in cemento armato con solai in laterocemento. L'edificio è una palazzina signorile con due abitazioni a piano collegate da scala interna e ascensore condominiale, esternamente presenta finitura a intonaco e tinteggiatura, il lato sud est, sopra la pensilina dell'ingresso condominiale, è caratterizzato da frangisole sui balconi. Caratterizzano inoltre l'edificio finestre di altezza 2,40 a filo facciata, prive di balconi e grandi balconi nel lato nord-ovest. Nel lato nord sono presenti due scale a chiocciola di servizio che danno accesso alle cucine. Internamente la porzione immobiliare ha pavimenti in parquet, moquette e ceramica nei bagni e nella cucina. La zona soggiorno è in parte controsoffittata e ha finiture in legno. Rivestimenti dei bagni in ceramica. Infissi esterni in legno senza vetrocamera, con avvolgibili in materiale plastico. Per gli impianti: impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio e valvole con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda avviene da scaldabagno elettrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.

La cantina ha pavimento in mattonelle in gress rosso e pareti intonacate e tinteggiate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.

Il posto auto è delimitato da due pareti in cca non intonacato, su una parete è posizionata una apertura-finestra, il pavimento è in mattonelle in gress rosso. La restante superficie del posto auto è delimitata da striscia bianca a terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dai due esecutati. Dal Certificato storico anagrafico dei Servizi Demografici di Roma Capitale del 20/08/2019, ha avuto le seguenti variazioni anagrafiche: dal 24/10/1981 in Via Paolo Bentivoglio n. 29/B. Lo stesso risulta per .

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1



Vedere descrizione Bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1977	Nato il CF, diritto di PROPRIETA'per la quota di 1/2; Nata il ad C.F., diritto di PROPRIETA'per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: Ufficio Roma 1	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille De Martino	08/06/1977	56358	9437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/06/1977		23203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1977	Nato il CF, diritto di PROPRIETA'per la quota di 1/2; Nata il ad , C.F. diritto di PROPRIETA'per la	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille De Martino	08/06/1977	56358	9437
		Trascrizione			



	quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: Ufficio Roma 1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Roma 1	28/06/1977		23203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1977	Nato il CF diritto di PROPRIETA'per la quota di 1/2; Nata il ad , C.F., diritto di PROPRIETA'per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: Ufficio Roma 1	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille De Martino	08/06/1977	56358	9437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/06/1977		23203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma1 aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/05/2010
Reg. gen. 58041 - Reg. part. 13377
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.078,17
Spese: € 3.700,00
Interessi: € 14.221,83
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/08/2013
Reg. gen. 78127 - Reg. part. 11349
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 900.000,00

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Roma il 12/08/2008
Reg. gen. 102756 - Reg. part. 59548
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: In relazione alla presente formalità, risultano le seguenti annotazioni: - ANNOTAZIONE presentata il 07/01/2011, Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 246, Reg. gen. n. 1426, Tipo di atto SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2019, Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 10701, Reg. gen. n. 93880, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI - ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2019 Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 10706, Reg. gen. n. 93885, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 01/04/2014
Reg. gen. 37940 - Reg. part. 24158



Quota: 1/2

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 16/07/2014

Reg. gen. 78550 - Reg. part. 52837

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma1 aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/05/2010
Reg. gen. 58041 - Reg. part. 13377
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro
Capitale: € 45.078,17
Spese: € 3.700,00
Interessi: € 14.221,83
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/08/2013
Reg. gen. 78127 - Reg. part. 11349
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro
Capitale: € 900.000,00

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Roma il 12/08/2008
Reg. gen. 102756 - Reg. part. 59548
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Note: In relazione alla presente formalità, risultano le seguenti annotazioni: - ANNOTAZIONE



presentata il 07/01/2011, Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 246, Reg. gen. n. 1426, Tipo di atto SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2019, Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 10701, Reg. gen. n. 93880, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI - ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2019 Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 10706, Reg. gen. n. 93885, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/04/2014

Reg. gen. 37940 - Reg. part. 24158

Quota: 1/2

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.

Contro

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 16/07/2014

Reg. gen. 78550 - Reg. part. 52837

A favore di

Contro

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma1 aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 12/05/2010

Reg. gen. 58041 - Reg. part. 13377

Quota: 1/1

Importo: € 63.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.

Contro

Capitale: € 45.078,17

Spese: € 3.700,00

Interessi: € 14.221,83

Percentuale interessi: 10,00 %

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/08/2013

Reg. gen. 78127 - Reg. part. 11349

Quota: 1/2

Importo: € 500.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro

Capitale: € 900.000,00



Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Roma il 12/08/2008

Reg. gen. 102756 - Reg. part. 59548

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Note: In relazione alla presente formalità, risultano le seguenti annotazioni: - ANNOTAZIONE presentata il 07/01/2011, Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 246, Reg. gen. n. 1426, Tipo di atto SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2019, Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 10701, Reg. gen. n. 93880, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI - ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2019 Servizio di P.I. di ROMA 1, Reg. part. n. 10706, Reg. gen. n. 93885, Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/04/2014

Reg. gen. 37940 - Reg. part. 24158

Quota: 1/2

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.

Contro

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 16/07/2014

Reg. gen. 78550 - Reg. part. 52837

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile ricade in:

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

Elaborati prescrittivi – sistemi e regole 1:10000 Foglio 3.10. Sistema insediativo: Città Consolidata T1
Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Sono state effettuate ricerche presso:

- il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale
- il Municipio 13 di Roma Capitale
- l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale
- l'Agenzia del Territorio di Roma

Da indagine effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, Viale della Civiltà del Lavoro n° 10, nell'archivio on line è stato trovato per l'edificio di Via Paolo Bentivoglio 29B le seguenti informazioni:

Edificio C

- primo progetto prot. 14703/1970;
- ultimo progetto prot. 36880/1973;
- certificato agibilità n° 345 del 12/10/1978
- si richiama l'osservanza delle condizioni del comando dei VV.FF. dicui alle note 98165 e 110282 del 10/2/1978.

Il primo progetto è stato rilasciato per la realizzazione di tre edifici residenziali che costituiscono un unico comprensorio, gli edifici sono individuati con le lettere A,B, C. L'edificio in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è quello identificato dalla lettera C. Richiesto il progetto prot. 36880/1973, il fascicolo è stato reso disponibile in data 10/03/2020. Dalla visione degli elaborati in esso contenuto è emerso però che il fascicolo era quello dell'edificio B con prog. 36981/1973. Avvisata la responsabile dell'ufficio Archivio, la stessa ha riferito che sarà dato nuovo appuntamento per visionare il fascicolo richiesto relativo all'edificio C.

L'Amministrazione del Condominio di Via P. Bentivoglio 29B ha fornito al sottoscritto alcune planimetrie, e prospetti (senza cartiglio con timbro del comune) dell'edificio che riportano una situazione sovrapponibile a quella dello stato attuale, a meno di lievi differenze nei tramezzi interni.

E' stata fatta richiesta di Accesso Formale agli Atti con pec al Municipio 13 il 04/11/2019, al fine di trovare eventuali titoli edilizi richiesti/rilasciati, ma il Municipio non ha risposto alla richiesta.

E' stata effettuata esplorazione presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale per la ricerca di eventuali domande di condono per l'edificio di Via P. Bentivoglio 29B, l'Ufficio Condono Edilizio ha risposto alla richiesta del sottoscritto con e-mail nella quale è riportato "NON risultano presenti Istanze di Condono".

E' stata effettuata altresì una indagine presso l'Agenzia del Territorio di Roma ma per il Bene oggetto di pignoramento non risultano in atti variazioni rilevanti al fine della ricerca di eventuali variazioni edilizie.

Nonostante le ricerche effettuate e sopracitate ad oggi il sottoscritto non ha potuto visionare nessun titolo edilizio valido per la realizzazione del Bene. Per lo stesso motive al momento non si può attestare la regolarità alla L. 47/85. Non appena sarà reso disponibile dall'Ufficio Archivio del IX Dipartimento il vero fascicolo di progetto, il sottoscritto depositerà nota tecnica specifica.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Vedere descrizione Bene 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Vedere descrizione Bene 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Su richiesta del sottoscritto, amministratori del condominio, ha comunicato con email che la situazione debitoria nei confronti del condominio del sig. per l'immobile di sua proprietà al 04/03/2020 è pari ad € 16.429,84.

Per l'immobile sono state inoltre deliberate spese per lavori riguardanti gli edifici del condominio (palazzine A, B e C) e la scarpata per un totale di € 533.123,18. Nell'Assemblea del 13/01/2020 sono stati deliberati i lavori e approvata la tabella di ripartizione delle spese per ciascun condomine. A carico del sig. ci sono € 15.584,37 rateizzabili in 120 rate. (vedere allegato).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 9, PIANO S1

Vedere descrizione Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è scelto di unire i tre beni in un unico lotto in quanto la normativa edilizia prevede l'annessione di almeno un parcheggio per ogni abitazione. Inoltre, in forza del valore complementare, si ritiene che il lotto unico formato da abitazione, cantina e box sia di maggior valore (utilità) rispetto al valore dei beni venduti singolarmente.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.III 721, sub. 6. La porzione immobiliare, contraddistinta dall'int. 6, si trova al secondo piano di un edificio destinato ad uso abitativo situato nel Comune di Roma Capitale, Municipio M13, ex XVIII, precisamente in Via Paolo Bentivoglio n. 29/b (cap 00165). Ricade nel quartiere Aurelio, nell'area ovest del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con la zona Balduina, a sud con il Quartiere Gianicolense, ad ovest con il quartiere Primavalle, ad est con Città del Vaticano e Quartiere Prati. L'immobile dista circa 800 m dalla Stazione Baldo degli Ubaldi della Metropolitana A. Inoltre la zona è servita da diverse linee di autobus e tram che la collegano al centro città e ad alle zone periferiche. All'edificio di via A. Bentivoglio n. 29B, si accede tramite vialetto condominiale. L'appartamento è raggiungibile con scala e ascensore condominiale, è dotato di due porte di ingresso, una che da accesso ad una zona di servizio composta da disimpegno, stanza di circa 9,50 mq dalla quale si accede a un balcone e un bagno, dall'altra porta di ingresso si accede ad un ampio salone di circa 90 mq che affaccia su un terrazzo di circa 30 mq, e a un disimpegno che precede la cucina dalla quale si può uscire su una scala esterna a chiocciola di servizio che collega



tutti i piani dell'edificio. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte suddivisa in quattro camere da letto e tre bagni, nel disimpegno sono stati creati tre armadi a muro. La superficie lorda pavimentata dell'appartamento è di mq 262, la superficie utile è di mq 227, l'altezza netta interna è di 3 metri.

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

STIMA BENE 1

Premesso quanto scritto precedentemente, non rilevando particolari incongruenze visibili tra stato di fatto e stato di diritto, dopo aver valutato attraverso rilevamento O.M.I. il valore di zona per confronto, verrà comunque detratta una percentuale precauzionale circa la regolarità edilizia, altra percentuale per mancanza di certificazione impianti e successivamente stimato detto valore discendente presunto, si stimerà nuovamente l'immobile e si deterrà ancora una percentuale per eventuali vizi occulti.

Viene reperito rilevamento unico vicinissimo all'immobile oggetto di stima.

Rilevamento OMI C35 - Microzona catastale 33 - Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio)
Abitazioni civili: min. €/m 2.600 max. €/mq 3.800 - media valori €/mq 3.200

Parametri discendenti individuati:

1. Detrazione cautelativa per eventuali irregolarità edilizie stabile/immobile non rilevate in questa sede di valutazione peritale: 5%

2. Detrazione per mancanza certificazione impianti: 5%

Totale parametri discendenti - 10%

€/mq 3.200 - 10% (3.200) = € 2.880,00

€/mq 2.880,00 x mq 280 (sup. convenzionale) = € 806.400,00

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 806.400,00 - 7% (€ 806.400,00) = € 806.400,00 - 56.448,00 = € 749.952,00

Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 750.000,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una cantina, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 12. La cantina, posta al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1, ha una superficie di circa 6,70 mq e un'altezza di 2,10 metri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 12, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA BENE 2

Premesso quanto scritto precedentemente, non rilevando particolari incongruenze visibili tra stato di fatto e stato di diritto, dopo aver valutato attraverso rilevamento O.M.I. il valore di zona per confronto, verrà comunque detratta una percentuale precauzionale circa la regolarità edilizia, altra percentuale per mancanza di certificazione impianti e successivamente stimato detto valore discendente presunto, si stimerà nuovamente l'immobile e si deterrà ancora una percentuale per eventuali vizi occulti.

Pertanto come già fatto per il bene 1 viene reperito rilevamento unico vicinissimo all'immobile oggetto di stima.



Rilevamento OMI C35 – Microzona catastale 33 – Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio)
Abitazioni civili: min. €/m 2.600 max. €/mq 3.800 - media valori €/mq 3.200

Attribuendo alla cantina un parametro del 25% in riferimento al valore medio delle abitazioni, otteniamo:

€ 3.200,00 x 25% (3.200) = € 800,00

Parametri discendenti individuati:

1. Detrazione cautelativa per eventuali irregolarità edilizie stabile/immobile non rilevate in questa sede di valutazione peritale: 5%

2. Detrazione per mancanza certificazione impianti: 5%

Totale parametri discendenti – 10%

€/mq 800,00 – 10% = € 720,00

€/mq 720,00 x mq 1,53 (sup. convenzionale) = € 1.101,60

Detrazione per vizi occulti:

si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%

€ 1.101,60 – 7% (€ 1.101,60) = € 1.024,48

Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 1.000,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 28. Il posto auto, contraddistinto dall'int. 9, è ubicato nell'autorimessa posizionata al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1. L'autorimessa è raggiungibile da scala interna e da rampa carrabile. Il posto auto è delimitato da due pareti a angolo retto e da striscia bianca su pavimento, sono presenti quattro pilastri in prossimità delle pareti perimetrali, la superficie è di circa 70 mq e l'altezza di 3,25 metri, ad eccezione della superficie sottotrave.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C6

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

STIMA BENE 3

Premesso quanto scritto precedentemente per il bene 1 e per il bene 2, non rilevando particolari incongruenze visibili tra stato di fatto e stato di diritto, dopo aver valutato attraverso rilevamento O.M.I. il valore di zona per confronto, verrà comunque detratta una percentuale precauzionale circa la regolarità edilizia, altra percentuale per mancanza di certificazione impianti e successivamente stimato detto valore discendente presunto, si stimerà nuovamente l'immobile e si deterrà ancora una percentuale per eventuali vizi occulti. La superficie presa in considerazione per la stima è quella catastale (vedere quanto riportato nel paragrafo "Dati Catastali").

Pertanto come già fatto per il bene 1 viene reperito rilevamento unico vicinissimo all'immobile oggetto di stima.

Rilevamento OMI C35 – Microzona catastale 33 – Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio)

Posti auto coperti: min. €/m 1.200 max. €/mq 1.700 - media valori €/mq 1.450

Parametri discendenti individuati:

1. Detrazione cautelativa per eventuali irregolarità edilizie stabile/immobile non rilevate in questa sede di valutazione peritale: 5%

2. Detrazione per mancanza certificazione impianti: 5%



Totale parametri discendenti - 10%
€/mq 1.450,00 - 10% = € 1.305,00
€/mq 1.305,00 x mq 58 (sup. catastale) = € 75.690,00

Detrazione per vizi occulti:
si procede ora alla detrazione per vizi occulti = 7%
€ 75.690,00 - 7% (€ 75.690,00) = € 70.391,70
Il più probabile valore di mercato si arrotonda a € 70.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2	280,04 mq		€ 750.000,00	100,00%	€ 750.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1	1,53 mq		€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1	74,00 mq		€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 821.000,00

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 14/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Camilleri Claudio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ VISURE CATASTALI
- ✓ ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- ✓ ELENCO FABBRICATO
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ CONSERVATORIA: PROVENIENZA E GRAVAMI
- ✓ RILIEVI GRAFICI STATO ATTUALE
- ✓ RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ ESTRATTO CARTOGRAFIA URBANISTICA
- ✓ REGOLARITA' EDILIZIA (IX DIP, CONDONO, MUNICIPIO)
- ✓ CERTIFICATI RESIDENZA E MATRIMONIO
- ✓ SITUAZIONE CONDOMINIALE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.IIIa 721, sub. 6. La porzione immobiliare, contraddistinta dall'int. 6, si trova al secondo piano di un edificio destinato ad uso abitativo situato nel Comune di Roma Capitale, Municipio M13, ex XVIII, precisamente in Via Paolo Bentivoglio n. 29/b (cap 00165), nelle vicinanze dell'incrocio tra via Anastasio II e Via Aurelia. Ricade nel quartiere Aurelio, nell'area ovest del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con la zona Balduina, a sud con il Quartiere Gianicolense, ad ovest con il quartiere Primavalle, ad est con Città del Vaticano e Quartiere Prati.

L'immobile dista circa 800 m dalla Stazione Baldo degli Ubaldi della Metropolitana A. Inoltre la zona è servita da diverse linee di autobus e tram che la collegano al centro città e ad alle zone periferiche. L'edificio di via A. Bentivoglio n. 29B, fa parte di un complesso di tre palazzine, si accede al portone d'ingresso tramite vialetto condominiale. L'appartamento è raggiungibile con scala e ascensore condominiale, è dotato di due porte di ingresso, una che da accesso ad una zona di servizio composta da disimpegno, stanza di circa 9,50 mq dalla quale si accede a un balcone e un bagno, dall'altra porta di ingresso si accede ad un ampio salone di circa 90 mq che affaccia su un terrazzo di circa 30 mq, e a un disimpegno che precede la cucina dalla quale si può uscire su una scala esterna a chiocciola di servizio che collega tutti i piani dell'edificio. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte suddivisa in quattro camere da letto e tre bagni, nel disimpegno sono stati creati tre armadi a muro.

La superficie lorda pavimentata dell'appartamento è di mq 262, la superficie utile è di mq 227, l'altezza netta interna è di 3 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10000 Foglio 3.10. Sistema insediativo: Città Consolidata T1 Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità. - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una cantina, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.IIIa 721, sub. 12. La cantina, posta al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1, ha una superficie di circa 6,70 mq e un'altezza di 2,10 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 12, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione Bene 1.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.IIIa 721, sub. 28. Il posto auto, contraddistinto dall'int. 9, è ubicato nell'autorimessa posizionata al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1.



L'autorimessa è raggiungibile da scala interna e da rampa carrabile. Il posto auto è delimitato da due pareti a angolo retto e da striscia bianca su pavimento, sono presenti quattro pilastri in prossimità delle pareti perimetrali, la superficie è di circa 70 mq e l'altezza di 3,25 metri, ad eccezione della superficie sottotrave. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione Bene 1.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2011 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	280,04 mq
Stato conservativo:	Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 6. La porzione immobiliare, contraddistinta dall'int. 6, si trova al secondo piano di un edificio destinato ad uso abitativo situato nel Comune di Roma Capitale, Municipio M13, ex XVIII, precisamente in Via Paolo Bentivoglio n. 29/b (cap 00165), nelle vicinanze dell'incrocio tra via Anastasio II e Via Aurelia. Ricade nel quartiere Aurelio, nell'area ovest del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord con la zona Balduina, a sud con il Quartiere Gianicolense, ad ovest con il quartiere Primavalle, ad est con Città del Vaticano e Quartiere Prati. L'immobile dista circa 800 m dalla Stazione Baldo degli Ubaldi della Metropolitana A e circa 2 km dalla Stazione Roma-San Pietro. Inoltre la zona è servita da diverse linee di autobus e tram che la collegano al centro città e ad alle zone periferiche. All'edificio di via A. Bentivoglio n. 29B, si accede tramite da vialetto condominiale. L'appartamento è raggiungibile con scala e ascensore condominiale, è dotato di due porte di ingresso, una che da accesso ad una zona di servizio composta da disimpegno, stanza di circa 9,50 mq dalla quale si accede a un balcone e un bagno, dall'altra porta di ingresso si accede ad un ampio salone di circa 90 mq che affaccia su un terrazzo di circa 30 mq, e a un disimpegno che precede la cucina dalla quale si può uscire su una scala esterna a chiocciola di servizio che collega tutti i piani dell'edificio. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte suddivisa in quattro camere da letto e tre bagni, nel disimpegno sono stati creati tre armadi a muro. La superficie lorda pavimentata dell'appartamento è di mq 262, la superficie utile è di mq 227, l'altezza netta interna è di 3 metri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla moglie. Dal Certificato storico anagrafico dei Servizi Demografici di Roma Capitale del 20/08/2019, risulta che ha avuto le seguenti variazioni anagrafiche: dal 24/10/1981 in Via Paolo Bentivoglio n. 29/B. Lo stesso risulta dal certificato per		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 12, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	1,53 mq
Stato conservativo:	Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.		



Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una cantina, contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 12. La cantina, posta al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1, ha una superficie di circa 6,70 mq e un'altezza di 2,10 metri.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29b, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 379, Part. 721, Sub. 28, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Secondo i parametri OMI e ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi normale.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 379, part.lla 721, sub. 28. Il posto auto, contraddistinto dall'int. 9, è ubicato nell'autorimessa posizionata al piano seminterrato dell'edificio descritto al bene 1. L'autorimessa è raggiungibile da scala interna e da rampa carrabile. Il posto auto è delimitato da due pareti a angolo retto e da striscia bianca su pavimento, sono presenti quattro pilastri in prossimità delle pareti perimetrali, la superficie è di circa 70 mq e l'altezza di 3,25 metri, ad eccezione della superficie sottotrave.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/05/2010
Reg. gen. 58041 - Reg. part. 13377
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.078,17
Spese: € 3.700,00
Interessi: € 14.221,83
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 01/04/2014
Reg. gen. 37940 - Reg. part. 24158
Quota: 1/2
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO BENTIVOGLIO 29B, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/05/2010
Reg. gen. 58041 - Reg. part. 13377
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro
Capitale: € 45.078,17
Spese: € 3.700,00
Interessi: € 14.221,83
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 01/04/2014
Reg. gen. 37940 - Reg. part. 24158
Quota: 1/2
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 12/05/2010
Reg. gen. 58041 - Reg. part. 13377
Quota: 1/1
Importo: € 63.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro
Capitale: € 45.078,17
Spese: € 3.700,00
Interessi: € 14.221,83
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 01/04/2014
Reg. gen. 37940 - Reg. part. 24158
Quota: 1/2
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Contro

