
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCO DI SARDEGNA SPA

Codice fiscale: 01564560900

contro

*Codice fiscale:******



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22



Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Maria Goretti n. 23	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e cantina in Via Giovanni Da Procida n. 5c , edificio unico, interno 14, piano 3-S1	35



INCARICO

In data 21/12/2021, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00159 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 43253349, Fax 06 43253349, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2021 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 di Santa Maria Goretti n. 23
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e cantina in Via Giovanni Da Procida n. 5c , edificio unico, interno 14, piano 3-S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Maria Goretti n. 23

DESCRIZIONE

La procedura esecutiva in oggetto ha colpito due beni che formano due lotti di vendita distinti. Il primo - LOTTO n.1 oggetto della presente descrizione è costituito dalla vendita del diritto di piena proprietà a carico del debitore esecutato di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo interno 2 di uno stabile residenziale con accesso condominiale da Via di Santa Maria Goretti n. 23 (già originariamente Via degli Amara n. 23), in quartiere semicentrale zona Libia/Africano.

La zona è classificata secondo L'OMI della Agenzia Entrate/Territorio in fascia
Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)
Codice di zona: C21
Microzona catastale n.: 42

Il quartiere presenta fabbricati del tessuto urbano di impianto degli anni trenta e quaranta con gradevoli edifici e palazzine e molte attività commerciali e terziarie; sono presenti nelle vicinanze diverse filiali bancarie, oltre a punti di vendita di prima necessità (alimentari, farmacie, tabacchi, L'ufficio postale centrale di Piazza Bologna, ecc..). La zona è molto servita anche dal punto di vista del trasporto pubblico con molteplici linee di autobus e la metro linea B fermata Libia. La notevole presenza del traffico veicolare legate alle attività lavorative in zona rende i parcheggi a pagamento disponibili saturi.

Nelle immediate adiacenze vi è la chiesa di Santa Maria Goretti caratteristica per la costruzione in mattoni rossi.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

l'appartamento è costituito da un soggiorno a vista con angolo cottura, un disimpegno, due camere un bagno ed un vano ad uso ripostiglio/stireria. Esternamente comunicante con il soggiorno vi è un ampio terrazzo scoperto di notevole estensione.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 93,05mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale versata in atti è completa ed indica la provenienza ultraventennale del bene per atto di acquisto del 27/06/1983 Rep. 4689 Notaio Filippo Corrado trascritto a RM1 il 01.07.1983 form. 46655/35303.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento interno 2 primo piano confina con: vano scala condominiale, appartamento interno 3, affaccio su Via di Santa Maria Goretti, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,50 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	1 interno 2
Terrazza	95,00 mq	107,00 mq	0,15	16,05 mq	0,00 m	1 interno 2
Totale superficie convenzionale:				93,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è costituito da un soggiorno a vista con angolo cottura, un disimpegno, due camere un bagno ed un vano ad uso ripostiglio/stireria. Esternamente comunicante con il soggiorno vi è un ampio terrazzo scoperto di notevole estensione.



Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 93,05mq.

Viste le caratteristiche distributive dell'immobile ed anche alla luce delle vigenti normative urbanistiche, si afferma che il bene non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1980 al 27/06/1983	##****## proprietà per 1/2 ##*****## proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 152, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 27/06/1983 al 19/04/1984	##*****## proprietà in comunione dei beni; ##*****## proprietà in comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 152, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 1 interno 2
Dal 19/04/1984 al 15/12/2003	##*****## PROPRIETÀ 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 152, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 1 interno 2
Dal 30/06/1987 al 15/01/1980	##*****## proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 152, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 15/12/2003 al 23/06/2005	##*****## proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 152, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 1 interno 2
Dal 23/06/2005 al 01/02/2022	##*****## proprietà 1/1 allineamento mappale da p. 152 a p. 708.	Catasto Fabbricati Fg. 564, Part. 708, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 981,27 Piano 1 interno 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	564	708	5	3	A3	3	5 vani	95 mq	981,27 €	1 interno 2	
--	-----	-----	---	---	----	---	--------	-------	----------	----------------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Tuttavia si evidenzia che al posto della tettoia indicata nel terrazzo della planimetria catastale, insiste un casotto di legno chiuso.

Si evidenzia inoltre che nel muro di confine con la adiacente terrazza dell'appartamento confinante di altra proprietà è stato aperto un varco di passaggio con cancello metallico che mette il bene in comunicazione con la detta adiacente terrazza di altra proprietà.

Nel merito di tali situazioni riscontrate nei luoghi, il sottoscritto esperto riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia.

PATTI

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dello stabile, considerata l'età può definirsi discreto si notano interventi eseguiti nel tempo sulle facciate. Sono presenti alcuni ammaloramenti negli intonaci dei frontalini e sottobalconi.

Sono stati deliberati in data 17 febbraio 2022 i lavori per il superbonus 110%.

L'appartamento complessivamente presenta un mediocre stato di conservazione per vetustà dei materiali e delle tinteggiature interne.

Si ravvisa nel pavimento del bagno in corrispondenza del lavabo una porzione di piastrelle rimossa per riparare una perdita delle tubazioni idriche ed altresì una macchia al soffitto per pregresse infiltrazioni provenienti dal bagno dell'immobile soprastante che risultano da informazioni fornite dall'occupante proprietario, essere state riparate.

Esternamente all'appartamento la terrazza scoperta presenta il pavimento in piastrelle di gres in complessivo cattivo stato con piastrelle scheggiate.

PARTI COMUNI

L'immobile è porzione autonoma dell'edificio condominiale indicati nell'allegato regolamento di condominio del 4 marzo 1952 dell'edificio.

Risultano le seguenti quote millesimali appartamento interno 2:

tabella A/Generali: mm. 44,00;

tabella B/Scale: mm. 51,00;

tabella C/Ascensore: mm. 7,00;



tabella E/Riscaldamento: mm. 23,00;
tabella F/App.to Cond.le: mm. 44,00;
tabella G/Rendite: mm. 44,00.

In data 17 febbraio 2022 l'assemblea ha deliberato di affidare i lavori per usufruire del cosiddetto bonus 110% al Consorzio ***** dando mandato all'amministratore di sottoscrivere il contratto di affidamento lavori compilato durante l'assemblea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli gravanti sull'immobile ed edificio condominiale se non quelli di natura ordinaria indicati nel regolamento di condominio del 4 marzo 1952 dell'edificio che si rimette allegato in copia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Trattasi di una palazzina residenziale edificata intorno ai primi anni cinquanta di disegno geometrico semplice che si eleva per otto piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a servizi accessori (cantine, locali tecnici, ecc..). I prospetti di disegno regolare sono semplicemente trattati ad intonaco color ocra con un importante basamento del piano terra e primo trattato a ricorsi orizzontali in tinta chiara con finitura sbruffata e fughe incassate effetto pietra bocciardata.

I prospetti di disegno regolare sono semplicemente trattati ad intonaco color ocra con un importante basamento del piano terra e primo trattato a ricorsi orizzontali in tinta chiara con finitura sbruffata e fughe incassate effetto pietra bocciardata.

L'androne condominiale al civico 23 è decorosamente rifinito con pavimenti in marmi lucidati e parte in pavimenti alla veneziana con scaglie di marmi vari a pezzature varie.

La scala condominiale e ascensore serve tutti i piani abitativi dello stabile.

Lo stato di conservazione dello stabile, considerata l'età può definirsi discreto si notano interventi eseguiti nel tempo sulle facciate. Sono presenti alcuni ammaloramenti negli intonaci dei frontolini e sottobalconi.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Risulta dalla informazioni assunte essere stato ristrutturato nei primi anni duemila. L'ingresso apre direttamente sul soggiorno a vista che presenta il pavimento rialzato con due gradini di circa 30cm rispetto alla quota originaria dell'ingresso. La finitura è in piastrelle ceramiche lucide colore beige effetto nuvolato con stangoni dei gradini in lastre di travertino/botticino.

Il portoncino d'ingresso su pianerottolo è ad una anta di tipo blindato con finiture in laminato effetto noce.

Pareti e soffitto a tinta chiara.

E' formata nel soggiorno una nicchia muraria per angolo cottura a vista.

Il resto dell'appartamento (disimpegno e zona notte con camere bagno e accessori) è alla quota originaria del pavimento che si raggiunge a mezzo di due gradini dal soggiorno.

Il detto disimpegno e le camere sono medesimamente rifinite con pavimenti a piastrelle ceramiche del soggiorno posate a rombo. Il bagno presenta altre ceramiche in tinta celeste con rivestimenti ceramici alle pareti in piastrelle coordinate fino a 2,00m di altezza, il resto a tinta chiara come il soffitto.

Si ravvisa nel pavimento del bagno in corrispondenza del lavabo una porzione di piastrelle rimossa per riparare una perdita delle tubazioni idriche ed altresì una macchia al soffitto per pregresse infiltrazioni provenienti dal bagno dell'immobile soprastante che risultano da informazioni fornite dall'occupante proprietario, essere state riparate.

Gli infissi interni sono in tamburato impellicciato con finitura effetto noce; la porta di disimpegno gra il soggiorno e la zona notte presenta uno spartito centrale con vetro e listellatura all'inglesina.



L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una primaria rete di radiatori a parete in ghisa con alimentazione centralizzata ed una seconda serie di radiatori posta in opera successivamente, in parallelo, con unità radianti in moduli di acciaio stampato con presumibile secondaria alimentazione autonoma da caldaia esterna che però non risulta essere attivata.

Gli infissi esterni sono in profili di alluminio bianco con ante esterne in persiane metalliche in tinta bianca.

Esternamente all'appartamento vi è una ampia terrazza comunicante con il soggiorno con pavimento in piastrelle di gres in complessivo cattivo stato con piastrelle scheggiate; dalle dichiarazioni rese dall'occupante proprietario risulterebbe che alcuni elementi dei cornicioni siano caduti sulla pavimentazione e casotto causando scheggiature.

Risulta inoltre poggiato sull'angolo interno della terrazza verso il cortile del fabbricato, un casotto/manufatto in legno di dimensioni circa 2,00x3,00mx hm=2,20m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1983 al 06/04/1984	***** *** per la quota di 1/2 piena proprietà. ***** per la quota di 1/2 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FILIPPO CORRADO di Roma	27/06/1983	4689	----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. ROMA 1	01/07/1983	46655	35303
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/04/1984 al 15/12/2003	***** *****, proprietaria per 1/1 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *****	SENTENZA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	19/04/1984	1574	---
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. ROMA 1	09/06/1984	48372	37448
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2003 al 01/02/2022	##*****## piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SUSANNA OPERAMOLLA di Roma	15/12/2003	10718	2709
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. ROMA 1	17/12/2003	111824	72927
		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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a ROMA 1 il 17/12/2003
Reg. gen. 111825 - Reg. part. 30695
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA
Contro *****
Capitale: € 120.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 1 il 29/10/2018
Reg. gen. 22821 - Reg. part. 123731
Quota: 1/1 piena proprietà



Importo: € 5.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 2.897,87

Trascrizioni

- **decreto sequestro conservativo**
Trascritto a ROMA 1 il 25/09/2013
Reg. gen. 91276 - Reg. part. 68106
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA
Contro *****
Note: Il sequestro conservativo grava per 1/1 della piena proprietà a carico del debitore esecutato sull'immobile in oggetto.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 09/09/2021
Reg. gen. 115600 - Reg. part. 80556
Quota: 1/1
A favore di ***** SRL
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 11-III dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:5.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' STORICA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A FRONTI CONTINUE - T6".

Standard urbanistici: nessuna prescrizione.

Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Carta della qualità:

Tav. G1_a: nessuna prescrizione.

Tav. G1_b: nessuna prescrizione.

Tav. G1_c: nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è porzione autonoma dell'edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 per il quale dalle indagini del sottoscritto presso l'archivio progetti/SIPRE risulta un progetto approvato rubricato al fascicolo prot. n. 353/1953.

Il sottoscritto ha avanzato presso Roma Capitale, domanda di accesso agli atti e visura progettuale in data 3 maggio 2022 prot. 74057;

In relazione alla detta richiesta sono pervenuti allo scrivente due fogli relativi al frontespizio del fascicolo



progetto ed alla istanza ***** del certificato di agibilità.

Risulta inoltre in relazione al detto fascicolo rilasciato certificato di agibilità n. 505 del 08.08.1953 che si rimette in copia.

Le valutazioni sullo stato di conformità urbanistica che lo scrivente esperto esprime, sono scaturite dalla documentazione tecnica edilizia disponibile (il rilasciato certificato di agibilità n. 508/1953), la pianta catastale del bene e la sua complessiva corrispondenza con lo stato dei luoghi, l'analisi morfologica architettonica del fabbricato da cui si evince l'originalità e corrispondenza dell'immobile in esame all'edificio al tempo realizzato (1952).

Per quanto sopra, vista anche la corrispondenza degli immobili indicati nel certificato di agibilità (1 appartamento da 4 vani + 2 appartamenti da 5 vani al primo piano), si afferma che vi è complessiva conformità edilizia del bene in oggetto al predetto titolo edilizio di agibilità.

Risulta dagli atti catastali di variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. 592508/2003) e per dichiarazioni rese dal proprietario occupante che al momento dell'acquisto (atto 15 dicembre 2003) che erano state fatte prima del 2003 opere interne di diversa distribuzione dai precedenti proprietari.

Le ricerche effettuate da sottoscritto con accesso agli atti L 214/90 presso la U.O.T. Municipio II, non hanno evidenziato la rintracciabilità di pratiche edilizie nel merito.

Altresì le ricerche effettuate presso L'Ufficio Condono Edilizio di Roma non hanno evidenziato l'esistenza di pratiche di sanatoria.

Si inoltre riscontrato che la cameretta piccola adiacente al bagno presenta una superficie di pavimento utile di 8,22mq minore dei prescritti 9,00mq dal regolamento edilizio; ed altresì il confinante piccolo vano ad uso ripostiglio/stireria dotato di finestra presenta una superficie di pavimento di 4,41mq superiore ai 4,00mq ammessi dal R.E. per ripostigli dotati di finestra.

Tutto ciò premesso, riscontrato anche nei luoghi la presenza del casotto in legno nella terrazza in luogo della accatastata tettoia; attesi gli eseguiti lavori interni di diversa distribuzione degli spazi interni e le descritte difformità interne,

si è valutata la necessità di presentare una pratica CILA in sanatoria per la regolarizzazione degli spazi con la demolizione del tramezzo divisorio tra la cameretta e il ripostiglio e suo nuovo riposizionamento alla giusta dimensione della cameretta (tale da raggiungere la sup. minima di 9,00mq) e del vano ripostiglio (tale da diminuire fino ad una sup. massima non superiore a 4,00mq). Si rimuoverà inoltre la seconda rete di termosifoni non conforme e non facente parte dell'impianto condominiale.

Per quanto sopra si computano oneri suddivisi fra spese tecniche professionali di redazione della CILA e pratica DOCFA catastale di aggiornamento oltre alle sanzioni in sanatoria per euro 4.000,00.

Inoltre si computano spese per gli interventi edili di regolarizzazione del tramezzo fra la cameretta e il vano ripostiglio e per lavori necessari di manutenzione dell'immobile (ripristino della pavimentazione del bagno e delle pitture già ammalorate dalla infiltrazione ed opere generali di ripittura delle pareti e soffitti e messa a norma degli impianti idraulici ed elettrici.

Sarà inoltre da richiudere l'attuale cancelletto di comunicazione del muro di confine della terrazza con la terrazza adiacente dell'altra proprietà.

Considerando i costi unitari sintetici attuali per una manutenzione edilizia straordinaria di tipo leggero-medio (dai listini e quotazioni ufficiali degli ordini professionali si indica un costo unitario di euro 440,00/mq) per una superficie utile dell'immobile di circa 65mq, si valuta un costo complessivo pari ad euro 29.000.

In conclusione si stimano costi complessivi di regolarizzazione edilizia e manutenzione straordinaria di circa 33.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.520,06

Non risultano particolari vincoli gravanti sull'edificio condominiale se non quelli di natura ordinaria indicati nel regolamento di condominio del 4 marzo 1952 dell'edificio che si rimette allegato in copia.

Risultano gravanti sul bene in oggetto oneri condominiali insoluti per complessivi euro 14.395,12 (saldo lavori 2019 + esercizi 2020 + 2021 + parte 2022) contabilizzati alla data del 5 settembre 2022.

Dei quali per l'anno in corso e precedenti si estrapola un debito di euro 7.520,06.

In data 17 febbraio 2022 l'assemblea ha deliberato di affidare i lavori per usufruire del cosiddetto bonus 110% al Consorzio ***** dando mandato all'amministratore di sottoscrivere il contratto di affidamento lavori compilato durante l'assemblea.

Gli oneri non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo le disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e cantina in Via Giovanni Da Procida n. 5c , edificio unico, interno 14, piano 3-S1

DESCRIZIONE

La procedura esecutiva in oggetto ha colpito due beni che formano due lotti di vendita distinti.

Il secondo - LOTTO n.2 oggetto della presente descrizione è costituito dalla vendita del diritto di 1/3 della nuda proprietà a carico del debitore esecutato di un appartamento per civile abitazione porzione di una palazzina residenziale in Roma alla Via Giovanni Da Procida n. 5c, quartiere semicentrale adiacenze Piazza Bologna/Via Livorno.

La zona è classificata secondo L'OMI della Agenzia Entrate/Territorio in fascia

Fascia/zona: Semicentrale/BOLOGNA (VIA LIVORNO)

Codice di zona: C24

Microzona catastale n.: 21.

Il quartiere presenta fabbricati del tessuto urbano degli anni trenta e quaranta con gradevoli edifici e palazzine e molte attività commerciali e terziarie; sono presenti nelle vicinanze di Piazza Bologna diverse filiali bancarie, oltre a punti di vendita di prima necessità (alimentari, farmacie, tabacchi, L'ufficio postale centrale di Piazza Bologna, ecc..). La zona è molto servita anche dal punto di vista del trasporto pubblico con molteplici linee di autobus e la metro linea B fermata Bologna. La notevole presenza del traffico veicolare legate alle attività lavorative in zona rende i parcheggi a pagamento disponibili saturi.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Trattasi di una palazzina residenziale edificata intorno alla fine degli anni quaranta di disegno razionalista che si eleva per cinque piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a servizi accessori (cantine, locali tecnici, ecc..). La struttura risulta di tipo misto muratura/cemento armato con facciate trattate ad intonaco con alternanza di spartiti colo grigio e ocra. Il prospetto principale su Via Giovanni da Procida presenta i balconi lineari a tutti i piani e la cornice di coronamento che caratterizzano l'architettura del fabbricato; è arretrato rispetto al filo del marciapiede per la reprints dei giardini degli appartamenti al piano terra.

Il cancello pedonale al civico 5c immette in un camminamento della facciata laterale del fabbricato lastricato in pezzame di porfido a spacco, dove è situato l'androne dell'edificio dotato di guardiona del portiere vano scala e ascensore.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO E CANTINA

l'appartamento al piano terzo, interno 14 è composto da ingresso, ripostiglio, salone doppio corridoio, cucina, bagno principale, tre camere da letto e secondo bagno. Balcone esterno comunicante con due camere, oltre ad una cantina posta al piano interrato distinta al n.8.

Il tutto appartamento e cantina per una superficie commerciale pari a 151,22mq.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto



aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale versata in atti è completa ed indica la provenienza ultraventennale del bene in ragione di:

- 1/3 cadauno del diritto di nuda proprietà in favore di ***** *****, ***** ***** e ***** *****, e ***** ***** per l'usufrutto vitalizio, relativo all'immobile sito Roma alla Via Giovanni da Procida n.

5/C, piano 3-S1, int. 14;

- Per atto di compravendita da ***** ***** e ***** *****, del 9.3.1983 rogito Notaio Lenka Nemcova, rep. n. 5524 e racc. 907, trascritto il 25.3.1983 a Roma 1 reg. part. 16739 e reg. gen. 21563.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Nuda proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: *****
- ***** (Nuda proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****
- ***** (Nuda proprietà 1/3)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Nuda proprietà 1/3)

CONFINI

L'appartamento posto al piano terzo, interno 14 confina con vano scala condominiale, chiostrina interna, appartamento interno 15, affaccio su Via Giovanni da Procida, salvo altri.

La cantina posta al piano interrato distinta al n.8 confina con corridoio cantine, cantina n. 9, cantina n.7, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,85 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	3,10 m	3 interno 14
Balcone scoperto	8,00 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	3,10 m	3 interno 14
Cantina	7,90 mq	9,20 mq	0,20	1,84 mq	3,34 m	S1 interrato interno 8
Totale superficie convenzionale:				151,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile è costituito da un appartamento al piano terzo, interno 14 composto da ingresso con ripostiglio, salone doppio corridoio, cucina, bagno principale, tre camere da letto e un secondo bagno. Balcone esterno comunicante con due camere, oltre ad una cantina posta al piano interrato distinta al n.8.

L'appartamento, alla luce norme urbanistiche, per la sua conformazione e distribuzione che rende difficoltosa e onerosa la realizzazione di eventuali altri accessi disimpegnati, non risulta divisibile nella quota di 1/3 della nuda proprietà e viene valutato nella sua interezza.

Il tutto appartamento e cantina per una superficie commerciale pari a 151,22mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1977 al 17/09/1980	##*****## proprietà per 1/3; ##*****## proprietà per 1/3; ##*****## proprietà per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 586, Part. 130, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Piano P3-S1 interno 14
Dal 17/09/1980 al 09/03/1983	##*****## proprietà per 1/2; ##*****## proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 586, Part. 130, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Piano P3-S1 interno 14
Dal 09/03/1983 al 24/02/2022	##*****## usufrutto 1/1; ##*****## nuda proprietà per 1/3; ##***** *****## nuda proprietà per 1/3; ##*****## nuda proprietà per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 586, Part. 130, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 151mq mq Rendita € 2.282,74 Piano 3-S1 interno 14



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	586	130	14	3	A2	3	8,5 vani	151 mq	2282,74 €	3-S1 interno 14	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste complessiva corrispondenza fra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale in atti. Si rilevano al più piccole variazioni di tramezzature interne della zona cucina-bagno che vengono meglio descritte al paragrafo sulla regolarità edilizia. Vi è corrispondenza fra la planimetria della cantina e lo stato dei luoghi.

PATTI

L'immobile risulta occupata da ***** in qualità di titolare dell'usufrutto generale vitalizio sull'immobile.

Saltuariamente risultano presenti e conviventi terzi soggetti stranieri come verbalizzati dal Custode, che risiedono in forza di contratti di cessione del fabbricato per ospitalità di cui alla Comunicazione alla Questura di Roma, n. 241 del 16.06.2017 a favore di ***** nato il ***** in ***** e *****

***** nato il ***** in ***** e ***** nata il ***** in *****

***** di cui alla comunicazione n. 2431 del 13.10.2011.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta un mediocre stato di conservazione per vetustà dei materiali in opera. In particolare il parquet a listoncini nelle camere da letto presenta zone fortemente usurate; le pitture rivelano adombrature del tempo.

Si necessitano opere di manutenzione ordinaria.

La cantina presenta materiali semplici ed un stato di conservazione sufficiente per la destinazione d'uso.



PARTI COMUNI

L'immobile è porzione del costituito condominio di Via Giovanni Da Procida 5c
Dalle attuali tabelle millesimali in vigore si estrapolano le seguenti carature millesimali:

A/14 *****/*****

Tab. A propr. gen = mm 55,92

Tab. B manutenzione = mm 55,92

Tab. C ascensore = mm 65,28

Tab. D pulizie = mm 55,92

Tab. E acqua = mm 55,92

Tab. uso box = mm 76,4305

Si allega il Regolamento di condominio della palazzina civile e quello successivamente costituito dei box e posti auto condominiali in uso e assegnazione provvisoria ai condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva tra gli atti urbanistici-amministrativi autorizzativi della costruzione, l'esistenza di una costituita servitù dell'edificio costruito con la proprietà dei vicini confinanti per quanto riguarda la distanza regolamentare tra la costruenda palazzina (1947) e la linea di confine con il vicino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Trattasi di una palazzina residenziale edificata intorno alla fine degli anni quaranta di disegno razionalista che si eleva per cinque piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a servizi accessori (cantine, locali tecnici, ecc.). La struttura risulta di tipo misto muratura/cemento armato con facciate trattate ad intonaco con alternanza di spartiti colo grigio e ocra. Il prospetto principale su Via Giovanni da Procida presenta i balconi lineari a tutti i piani e la cornice di coronamento che caratterizzano l'architettura del fabbricato; è arretrato rispetto al filo del marciapiede per la presenza dei giardini degli appartamenti al piano terra.

Il cancello pedonale al civico 5c immette in un camminamento della facciata laterale del fabbricato lastricato in pezzame di porfido a spacco, dove è situato l'androne dell'edificio dotato di guardiola del portiere vano scala e ascensore.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO E CANTINA

l'immobile è costituito da un appartamento al piano terzo, interno 14 composto da ingresso con ripostiglio, salone doppio corridoio, cucina, bagno principale, tre camere da letto e un secondo bagno. Balcone esterno comunicante con due camere, oltre ad una cantina posta al piano interrato distinta al n.8.

Il tutto appartamento e cantina per una superficie commerciale pari a 151,22mq.

MATERIALI E FINITURE DELL'APPARTAMENTO E CANTINA

Negli ambienti principali (ingresso - corridoio - salone doppio - camere), il pavimento è rifinito da un parquet in listoncini a spina di pesce con finitura in legno medio (tipo quercia, rovere o similari) con zoccolino coordinato in legno a pareti in mediocre stato con evidenti segni di usura. Le pareti e soffitti intonacati con tinte chiare.



Le porte interne sono di buona qualità con finitura effetto noce chiaro. Le porte del salone presentano spartiti centrali in vetro acidato o smerigliato con intelaiatura all'inglesina, mentre la porta della cucina si ripiega a libretto a doppia anta.

Gli infissi esterni sono stati nel tempo sostituiti e sono in profili di alluminio in tinta bianca e vetrocamera.

La cucina presenta un pavimento in piastrelle ceramiche 30/30 color marrone medio con rivestimenti ceramici alle pareti a disegno coordinato e pareti alte e soffitto a tinta chiara.

Il bagno principale rifatto negli anni 'ottanta presenta ceramiche a pavimento e pareti coordinate in tinta beige/salmone fino ad 2,00m di altezza con soprastanti porzioni e soffitto in tinta chiara. E' attrezzato con vasca, bidet, wc e lavabo in vitreus china in tinta chiara coordinata con i rivestimenti in buono stato.

Il secondo bagnetto presenta finiture ceramiche analoghe con sanitari bianchi (box doccia, lavabo a semincasso, bidet, wc e punto carico/scarico lavatrice)

Il balcone esterno ha pavimento in piastrelle di gres rosso e parapetti in inferriate metalliche.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori alle pareti degli ambienti in moduli di acciaio stampato bianco tubazioni sottotraccia e alimentazione autonoma con caldaia a gas metano che produce anche l'acqua calda sanitaria (A.C.S.), di tipo stagno posta in cucina.

L'impianto elettrico è sottotraccia da un esame a vista di non recente installazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata da ***** in qualità di titolare dell'usufrutto generale vitalizio sull'immobile.

Saltuariamente risultano presenti e conviventi terzi soggetti stranieri come verbalizzati dal Custode, che risiedono in forza di contratti di cessione del fabbricato per ospitalità di cui alla Comunicazione alla Questura di Roma, n. 241 del 16.06.2017 a favore di ***** nato il ***** in ***** e *****

***** nato il ***** in ***** e ***** nata il ***** in *****

(***** di cui alla comunicazione n. 2431 del 13.10.2011.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1983 al 24/02/2022	***** ***** nata a ***** ***** titolare dell'usufrutto generale vitalizio. ***** (esecutato) nato a ***** ***** per 1/3 di nuda proprietà. **** **** nata a ***** ***** per 1/3 di nuda proprietà. ***** *****nata a *** il ***** per 1/3 di nuda proprietà.	atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LENKA NEMCOVA di Roma	09/03/1983	5524	907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. ROMA 1	25/03/1983	21563	16739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	Codice Fiscale/P.IVA: *****				
--	--------------------------------	--	--	--	--

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

Trascrizioni

- **decreto sequestro conservativo**
Trascritto a ROMA 1 il 25/09/2013
Reg. gen. 91276 - Reg. part. 68106
Quota: 1/3 nuda proprietà
A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA
Contro*****
Note: Il sequestro conservativo grava per 1/3 della nuda proprietà a carico del debitore esecutato sull'immobile in oggetto.

Oneri di cancellazione

In calce al descritto decreto sequestro conservativo trascritto
Roma 1 il 25.9.2013 reg. part. 68106 a favore banca di Sardegna S.p.A.;
RISULTA il seguente annotamento:
a Roma 1 del 5.2.2021 reg.part. 2112 reg. gen. 13986 sentenza condanna esecutiva n. 18618/2020 del
28.12.2020 [R.g. 78168/2013].

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n. 11 -III dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:5.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' STORICA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE EDILIZIA PUNTIFORME T7".



Standard urbanistici: nessuna prescrizione.

Rete ecologica: nessuna prescrizione.

Carta della qualità:

Tav. G1_a: morfologie degli impianti urbani - impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

Tav. G1_b: nessuna prescrizione.

Tav. G1_c: nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento e cantina sono porzioni autonome di un edificio residenziale in Via Giovanni Da Procida n. 5c, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 con progetti successivi di variante dal progetto approvando n. 39550 del 19.12.1939 con Licenza n. 9448/1939 e progetto variante approvato n. 6327/1947 e relativa licenza di variante n. 11866 del 24.05.1947, altra variante del 29.11.1948 con Licenza n. 6 del 19.01.1949 a nome Cooperativa edilizia ***** e ultimo progetto di variante approvato n. 1726/1953.

Non risulta in atti dell'archivio progetti rintracciabile la relativa ultima Licenza edilizia/1953 e certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme all'ultimo progetto edilizio di variante approvato n. 1726/1953.

Si è rilevato nella zona cucina/bagno alcune piccole varianti di tramezzature interne eseguite in epoca remota (come riferito dai proprietari intorno agli anni ottanta).

Per tali varianti distributive interne il sottoscritto ha avanzato richiesta di accesso agli atti presso il Comune/Mun. Il ottenendo esito negativo della ricerca.

Per quanto sopra si è valutata la presentazione di una CILA in sanatoria di regolarizzazione il cui costo tecnico professionale comprensivo anche dell'aggiornamento DOCFA catastale e delle sanzioni si indica in euro 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 742,55



Si rileva tra gli atti urbanistici-amministrativi autorizzativi della costruzione, l'esistenza di una costituita servitù dell'edificio costruito con la proprietà dei vicini confinanti per quanto riguarda la distanza regolamentare tra la costruenda palazzina (1947) e la linea di confine con il vicino.

Si ravvisano gli ordinari vincoli comportamentali in carico ai condomini indicati nel Regolamento di Condominio.

Risulta per l'esercizio attuale 2022 un debito per rate scadute di euro 742,55.

Gli oneri non soluti ovvero quelli riconoscibili in maggiore o minore misura, che potranno definirsi solo al momento del trasferimento del bene, resteranno in ogni caso, secondo le disposizioni di legge, in carico all'acquirente aggiudicatario.

L'assemblea ha deliberato di affidare i lavori per usufruire del cosiddetto bonus 110% dando mandato formale all'architetto *****per l'espletamento dell'attività dello studio di fattibilità.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Maria Goretti n. 23
La procedura esecutiva in oggetto ha colpito due beni che formano due lotti di vendita distinti. Il primo - LOTTO n.1 oggetto della presente descrizione è costituito dalla vendita del diritto di piena proprietà a carico del debitore esecutato di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo interno 2 di uno stabile residenziale con accesso condominiale da Via di Santa Maria Goretti n. 23 (già originariamente Via degli Amara n. 23), in quartiere semicentrale zona Libia/Africano. La zona è classificata secondo L'OMI della Agenzia Entrate/Territorio in fascia Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA) Codice di zona: C21 Microzona catastale n.: 42 Il quartiere presenta fabbricati del tessuto urbano di impianto degli anni trenta e quaranta con gradevoli edifici e palazzine e molte attività commerciali e terziarie; sono presenti nelle vicinanze diverse filiali bancarie, oltre a punti di vendita di prima necessità (alimentari, farmacie, tabacchi, L'ufficio postale centrale di Piazza Bologna, ecc..). La zona è molto servita anche dal punto di vista del trasporto pubblico con molteplici linee di autobus e la metro linea B fermata Libia. La notevole presenza del traffico veicolare legate alle attività lavorative in zona rende i parcheggi a pagamento disponibili saturi. Nelle immediate adiacenze vi è la chiesa di Santa Maria Goretti caratteristica per la costruzione in mattoni rossi. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO l'appartamento è costituito da un soggiorno a vista con angolo cottura, un disimpegno, due camere un bagno ed un vano ad uso ripostiglio/stireria. Esternamente comunicante con il soggiorno vi è un ampio terrazzo scoperto di notevole estensione. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 93,05mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 564, Part. 708, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 330.000,00
Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".
Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.
Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.
Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:
$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:
Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;
Sc = sup. commerciale;
Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$,
dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e $k1, \dots, kn$ = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della



zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2021 (Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA) Codice di zona: C21, nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

SI RIPORTANO INOLTRE IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI. INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 4.300/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Appartamento in stabile condominiale posto al 1° piano interno 2 - Via di Santa Maria Goretti n.23.

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 93,05.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (appartamento al piano primo con doppio affaccio su strada e verso corte interna) = 0% (1,00);

K2 = stato di manutenzione = l'immobile si trova in mediocre stato con materiali alquanto vetusti , alcune porzioni di tinta alle pareti e soffitti adombrate dall'uso e presenza di pregresse infiltrazioni nel bagno; si sono valutati complessivamente costi di manutenzione straordinaria e regolarizzario edilizia per euro 33.000,00.

K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è occupato dal debitore esecutato, si valuta libero nel mercato.

K4 = regolarità urbanistica. Alcune difformità interne da regolarizzare i cui costi complessivi si sono già valutati al coeff. k2 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1) - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IN REGIME DI PIENO MERCATO:

$Va = 93,05mq \times euro\ 4.300/mq \times (k1)1,00 \times (k3)1,00 - (k2+k4) = euro\ 33.000,00 = euro\ 367.115,00.$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% per la garanzia di vizi occulti indicata dalle disposizioni del Tribunale.

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Santa Maria Goretti n. 23	93,05 mq	0,00 €/mq	€ 330.000,00	100,00%	€ 330.000,00
				Valore di stima:	€ 330.000,00

Valore di stima: € 330.000,00

Valore finale di stima: € 330.000,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO n.1 DI VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile:

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Vendita del diritto di piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo interno 2 di uno stabile residenziale con accesso condominiale da Via di Santa Maria Goretti n. 23 (già originariamente Via degli Amara n. 23), in quartiere semicentrale zona Libia/Africano.

Appartamento costituito da un soggiorno a vista con angolo cottura, un disimpegno, due camere un bagno ed un vano ad uso ripostiglio/stireria. Esternamente comunicante con il soggiorno vi è un'ampia terrazza scoperta. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 93,05mq.

CONFINI:

L'appartamento interno 2 primo piano confina con: vano scala condominiale, appartamento interno 3, affaccio su Via di Santa Maria Goretti, salvo altri.

DATI CATASTALI:

NCEU Comune di Roma foglio 564 - part. 708 (ex 152), sub. 5. zc. 3, cat. A/3, consistenza 5 vani, sup. cat. 95mq, rendita euro 981,27 toponomastica Via di S. Maria Goretti n.23 piano 1 interno 2.

STATO CONSERVATIVO:

mediocre per vetustà dei materiali e pregresse piccole infiltrazioni nel bagno

STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Lo stato dei luoghi risulta complessivamente regolare ai titoli edilizi di cui al progetto approvato n. 353/1953 e certificato di agibilità n. 505 del 08.08.1953.

Per eseguite e difformi opere interne di diversa distribuzione tra la piccola camera e adiacente ripostiglio si è valutata la presentazione di una CILA in sanatoriai cui costi sono stati già detratti dal valore di stima del bene.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - e cantina in Via Giovanni Da Procida n. 5c , edificio unico, interno 14, piano 3-S1

La procedura esecutiva in oggetto ha colpito due beni che formano due lotti di vendita distinti. Il secondo - LOTTO n.2 oggetto della presente descrizione è costituito dalla vendita del diritto di 1/3 della nuda proprietà a carico del debitore esecutato di un appartamento per civile abitazione porzione di una palazzina residenziale in Roma alla Via Giovanni Da Procida n. 5c, quartiere semicentrale adiacenze Piazza Bologna/Via Livorno. La zona è classificata secondo L'OMI della Agenzia Entrate/Territorio in fascia Fascia/zona: Semicentrale/BOLOGNA (VIA LIVORNO) Codice di zona: C24 Microzona catastale n.: 21. Il quartiere presenta fabbricati del tessuto urbano degli anni trenta e quaranta con gradevoli edifici e palazzine e molte attività commerciali e terziarie; sono presenti nelle vicinanze di Piazza Bologna diverse filiali bancarie, oltre a punti di vendita di prima necessità (alimentari, farmacie, tabacchi, L'ufficio postale centrale di Piazza Bologna, ecc..). La zona è molto servita anche dal punto di vista del trasporto pubblico con molteplici linee di autobus e la metro linea B fermata Bologna. La notevole presenza del traffico veicolare legate alle attività lavorative in zona rende i parcheggi a pagamento disponibili saturi. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO Trattasi di una palazzina residenziale edificata intorno alla fine degli anni quaranta di disegno razionalista che si eleva per cinque piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a servizi accessori (cantine, locali tecnici, ecc..). La struttura risulta di tipo misto muratura/cemento armato con facciate trattate ad intonaco con alternanza di spartiti colo grigio e ocra. Il prospetto principale su Via Giovanni da Procida presenta i balconi lineari a tutti i piani e la cornice di coronamento che caratterizzano l'architettura del fabbricato; è arretrato rispetto al filo del marciapiede per la repsenza dei giardini degli appartamenti al piano terra. Il cancello pedonale al civico 5c immette in un camminamento della facciata laterale del fabbricato lastricato in pezzame di porfido a spacco, dove è situato l'androne dell'edificio dotato di guardiona del portiere vano scala e ascensore. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO E CANTINA l'appartamento al piano terzo, interno 14 è composto da ingresso, ripostiglio, salone doppio corridoio, cucina, bagno principale, tre



camere da letto e secondo bagno. Balcone esterno comunicante con due camere, oltre ad una cantina posta al piano interrato distinta al n.8. Il tutto appartamento e cantina per una superficie commerciale pari a 151,22mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 586, Part. 130, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 130.887,00

La stima in oggetto verte sulla determinazione del valore della nuda proprietà del bene, essendo la quota pignorata a carico del debitore esecutato titolare di 1/3 del diritto di nuda proprietà.

Pertanto il sottoscritto ha valutato nella presente perizia la stima della intera nuda proprietà, rappresentando poi il valore della quota di 1/3 in vendita a carico dell'esecutato.

Nel merito dei procedimenti estimativi si può procedere in via sintetica secondo la formula:

$V_{np} = V - U$, dove V_{np} (valore nuda proprietà) = (valore di mercato) - (usufrutto vitalizio).

Si ricerca quindi inizialmente il valore di mercato della piena proprietà del bene, applicando poi la decurtazione in percentuale il valore residuo dell'usufrutto vitalizio in base all'età dell'usufruttuario/a secondo le percentuali indicate nelle note tabelle indicanti la più probabile aspettativa di vita secondo gli aggiornamenti ISTAT.

La differenza fra due valore rappresenta la stima della intera nuda proprietà del bene.

Si ricerca in primis il valore venale dell'immobile, all'attualità applicando il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2021 (Nella classificazione O.M.I. Fascia/zona: Semicentrale/BOLOGNA (VIA LIVORNO) Codice di zona: C24 Microzona catastale n.: 21

nonchè L'Osservatorio Immobiliare.it. il Borsino immobiliare di Roma, e gli annunci ricorrenti in zona presso le agenzie immobiliari più accreditate.

SI RIPORTANO INOLTRE IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO



ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 4.300/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Appartamento in stabile condominiale posto al 3° piano interno 14 con cantina pS1 - Via Giovanni Da Procida n.5c.

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 151,22.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/pregevolezza dell'edificio (appartamento al piano terzo con affaccio su strada e distacchi verso corte interna) = 0% (1,00);

K2 = stato di manutenzione = l'immobile si trova in mediocre stato con materiali alquanto vetusti, alcune porzioni di tinta alle pareti e soffitti adombrate dall'uso e il parquet usurato; si sono valutati opportuni interventi di manutenzione ordinaria per k2= -10% (0,90).

K3 = regolarità urbanistica. Alcune difformità interne da regolarizzare i cui costi complessivi si sono oneri per euro 3.500,00 di regolarizzazione edilizia e catastale che si detraggono.

Per quanto sopra si determina il valore di mercato commerciale all'attualità della piena proprietà pari a:

$Va = 151,22mq \times euro\ 4.300/mq \times (k1)1,00 \times (k2)0,90 - (k3) = euro\ 3.500,00 = euro\ 581.721,40.$

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELLA NUDA PROPRIETA':

In base all'età della usufruttaria nata a *****/1940 di 82 anni le tabelle indicano un valore percentuale residuo dell'usufrutto pari al 25% e della nuda proprietà pari al 75%.

Sviluppando il calcolo, si ricava dalle tabelle di calcolo un valore residuo dell'usufrutto di euro 145.430,25.

Da cui si ricava all'attualità il valore della intera nuda proprietà pari ad:

euro 581.721,40 - 145.430,25 = in cifra tonda NUDA PROPRIETA' = euro 436.291,00.

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% per la garanzia di vizi occulti indicata dalle disposizioni del Tribunale.

Per un valore di stima DELLA NUDA PROPRIETA' pari in cifra tonda ad euro 392.661,00 (euro trecentonovantaduemilaseicentosessantuno/00).

La quota pignorata a carico del debitore esecutato è pari ad 1/3 della nuda proprietà che corrisponde ad euro 130.887,00.

(euro centotrentamilaottocottantasette/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - e cantina in Via Giovanni Da Procida n. 5c , edificio unico, interno 14, piano 3-S1	151,22 mq	0,00 €/mq	€ 392.661,00	33,33%	€ 130.887,00
				Valore di stima:	€ 130.887,00

Valore di stima: € 130.887,00

Valore finale di stima: € 130.887,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO n.2 DI VENDITA
1/3 della nuda proprietà del seguente immobile:

DESCRIZIONE DEL LOTTO

1/3 nuda proprietà appartamento e cantina in una palazzina residenziale in Roma alla Via Giovanni Da Procida n. 5c, quartiere semicentrale adiacenze Piazza Bologna/Via Livorno.

La zona è classificata secondo L'OMI della Agenzia Entrate/Territorio in fascia

L'appartamento è posto al piano terzo, interno 14 è composto da ingresso, ripostiglio, salone doppio corridoio, cucina, bagno principale, tre camere da letto e secondo bagno. Balcone esterno comunicante con due camere, oltre ad una cantina posta al piano interrato distinta al n.8.

Il tutto appartamento e cantina per una superficie commerciale pari a 151,22mq.

CONFINI:

L'appartamento posto al piano terzo, interno 14 confina con vano scala condominiale, chiostrina interna, appartamento interno 15, affaccio su Via Giovanni da Procida, salvo altri.

La cantina posta al piano interrato distinta al n.8 confina con corridoio cantine, cantina n. 9, cantina n.7, salvo altri.

DATI CATASTALI:

NCEU Comune di Roma foglio 586 - part. 130, sub. 14. zc. 3, cat. A/2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 151mq, rendita euro 2.282,74 toponomastica Via di Giovanni Da Procida n.5c piano 3-S1 interno 14.

STATO CONSERVATIVO:

Mediocre per vetustà dei materiali.



STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupata da ***** in qualità di titolare dell'usufrutto generale vitalizio sull'immobile.

Saltuariamente risultano presenti e conviventi terzi soggetti stranieri, che risiedono in forza di Contratti di cessione del fabbricato per ospitalità di cui alla comunicazione alla Questura di Roma, n. 241 del 16.06.2017 e comunicazione n. 2431 del 13.10.2011.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, con progetti successivi di variante dal progetto approvato n. 39550 del 19.12.1939 con Licenza n. 9448/1939 e progetto variante approvato n. 6327/1947 e relativa licenza di variante n. 11866 del 24.05.1947, altra variante del 29.11.1948 con Licenza n. 6 del 19.01.1949 a nome Cooperativa edilizia ***** e ultimo progetto di variante approvato n. 1726/1953.

Non risulta il certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme all'ultimo progetto edilizio di variante approvato n. 1726/1953.

In relazione ad alcune varianti distributive interne zoon cucina/bagno si è valutata la presentazione di una CILA in sanatoria di regolarizzazione il cui costo tecnico professionale comprensivo anche dell'aggiornamento DOCFA catastale è stato già detratto dal valore di stima.

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 09/09/2022



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 1 - visure e mappe catastali, fotografie, atti urbanistici, estratto condominio, valori immobiliari, atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 2 - visure e mappe catastali, fotografie, atti urbanistici, estratto condominio, valori immobiliari, atto di provenienza



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SANTA MARIA GORETTI N. 23

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a ROMA 1 il 17/12/2003
Reg. gen. 111825 - Reg. part. 30695
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA
Contro *****
Capitale: € 120.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 1 il 29/10/2018
Reg. gen. 22821 - Reg. part. 123731
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 5.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 2.897,87

Trascrizioni

- **decreto sequestro conservativo**
Trascritto a ROMA 1 il 25/09/2013
Reg. gen. 91276 - Reg. part. 68106
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA
Contro *****
Note: Il sequestro conservativo grava per 1/1 della piena proprietà a carico del debitore esecutato sull'immobile in oggetto.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 09/09/2021
Reg. gen. 115600 - Reg. part. 80556
Quota: 1/1
A favore di ***** SRL
Contro*****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - E CANTINA IN VIA GIOVANNI DA PROCIDA N. 5C , EDIFICIO UNICO, INTERNO 14, PIANO 3-S1

Trascrizioni

- **decreto sequestro conservativo**
Trascritto a ROMA 1 il 25/09/2013



Reg. gen. 91276 - Reg. part. 68106

Quota: 1/3 nuda proprietà

A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA

Contro *****

Note: Il sequestro conservativo grava per 1/3 della nuda proprietà a carico del debitore esecutato sull'immobile in oggetto.

