
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 1122/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T.....	13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1122/2021 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 342.495,00	29

INCARICO

All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra i quartieri Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 14 al piano rialzato catastalmente terra, distinto con il numero interno 3. L'edificio sorge in una strada poco trafficata e tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine.

La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. L'unità immobiliare oggetto di causa è un appartamento con annessa corte di pertinenza e si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, una delle quali con accesso diretto alla cabina armadio e al bagno, un ulteriore bagno e ripostiglio. Dalle porte finestre del soggiorno e della cucina è possibile accedere alla terrazza che per circa due metri di profondità è pavimentata e coperta, per la restante parte è presente un giardino non pavimentato caratterizzato da alberature ad alto fusto. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2023 è stato possibile constatare una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterni 3 e 505 graffati (già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3) zona censuaria 5 categoria A/2 classe 4 consistenza 6 vani, superficie catastale 120mq totale escluse aree scoperte 98mq, rendita 1518,38€.

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare oggetto di perizia la scrivente appurava che:

- l'immobile è stato edificato con progetto n 52014/67,
- il progetto è stato approvato in data 18/04/69, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di:

1) atto d'obbligo prot. 17906 racc. 745 del 30/04/1969 con il quale la Cooperativa ***** si obbliga:

- a vincolare l'area occorrente di mq 1908 al servizio della progettata costruzione;
- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 400 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.

2) atto d'obbligo repertorio 17907 raccolta 746 del 30/04/1969 con il quale la società Cooperativa ***** si obbliga a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi;

- è stato rilasciato parere favorevole della sovrintendenza ai monumenti n 6514 del 13 luglio 1970;
- è stata rilasciata licenza edilizia n 883_67, dal Comune di Roma il 7 giugno 1969;
- è stato rilasciato certificato di abitabilità n 123 del 18/02/1972.

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

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

Si evidenzia che catastalmente non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 e la planimetria attualmente presente agli atti. Le discrepanze rilevate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale stato dei luoghi e con un nuovo accatastamento. Gli oneri che dovessero derivare da quanto illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Per quanto concerne la regolarità edilizia è stato rilevato che lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto all'ultimo elaborato grafico, reperito dalla scrivente presso i pubblici uffici. Si tratta di una variante in corso d'opera prot. n 42853 del 20 ottobre 1969 per cui è stato rilasciato, dagli uffici preposti, parere favorevole il 25 novembre 1969. Le discrepanze rilevate riguardano sia la diversa distribuzione degli spazi interni che la modifica delle finestre e porte finestre dell'attuale cucina che sono state chiuse nella parete dove erano state previste in origine e aperte nella parete prospiciente la terrazza pavimentata. Le suddette difformità richiedono una sanatoria e/o la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

La palazzina in cui è ubicato il box auto oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. Il cespite oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 12 al piano seminterrato, distinto con il numero interno 5. L'edificio sorge in una strada tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto, poco trafficata, in cui è abbastanza facile trovare parcheggio. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine.

La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. Il piano garage è collegato con i livelli superiori da ascensore interno, mentre esternamente l'accesso avviene tramite cancello elettrico carrabile. Il cespite in esame è un box auto con finestra a bocca di lupo, dotato di impianto elettrico e luce interna, protetto da saracinesca. La forma rettangolare è caratterizzata da pilastri e riseghe che ne riducono la larghezza in due punti.

Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2024 è stato possibile constatare la presenza di infiltrazioni d'acqua probabilmente proveniente dal giardino soprastante e la presenza di qualche crepa dell'intonaco superficiale, è stata costatata inoltre una diversa forma rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 22, zona censuaria 5, categoria C/6 classe 10 consistenza 15mq, superficie catastale 34mq, rendita 170,43€.

Si sottolinea che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 e la planimetria catastale attualmente presenta agli atti. In particolare non sono state riportate nell'elaborato grafico riseghe, probabilmente dei tracantoni, che riducono la larghezza utile e lo spessore della muratura ai lati della finestra. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale stato dei luoghi e con un nuovo accatastamento. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto all'ultimo elaborato grafico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici. Si tratta di variante in corso d'opera n 42853 del 20 ottobre 1969 per cui è stato rilasciato parere favorevole il 25 novembre 1969. In particolare il box visionato durante il sopralluogo, contraddistinto con il numero interno 5, è il primo uscendo dalla porta del disimpegno dell'ascensore e delle scale, mentre nell'elaborato grafico, il primo è il box contraddistinto con il n 6. Si evidenzia, inoltre, che nell'elaborato grafico di progetto è presente una porta di collegamento tra il box e una piccola stanza ubicata sul retro del pianerottolo delle scale non trovata all'atto del sopralluogo. Inoltre non sono state riportate nell'elaborato grafico le riseghe (intercapedini o pilastri) presenti lungo la parete di confine con le scale condominiali, non è stata rappresentata correttamente la finestra e la parete circostante, realizzate in maniera completamente differente da quanto indicato nell'elaborato di progetto.

Le suddette difformità richiedono una sanatoria e/o la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

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

Vedi bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Con atto notarile repertorio 44280 raccolta 4591 del 14/02/1997 notaio dottor Renato Greco, la signora **** Omissis **** acquistava l'immobile oggetto di causa dal signor **** Omissis ****.

Successivamente, con atto repertorio 1417 raccolta 1024 del 12/06/2006 notaio dottor **** Omissis ****, la signora **** Omissis **** vendeva alla signora **** Omissis **** la nuda proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Nel suddetto atto il notaio in merito al regime patrimoniale scrive:

"-***** dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

-***** dichiara di essere di stato civile libero."

Si precisa, altresì, che con sentenza n. ***** del 29.02.2016, il Tribunale di Roma ha accolto la domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. dell'atto di compravendita della nuda proprietà dell'immobile pignorato di cui infra da parte di **** Omissis **** in favore di **** Omissis ****, dichiarando inefficace nei confronti della Unicredit Credit Management S.p.A., quale mandataria di Finance S.p.A. del suddetto atto di compravendita; la suddetta sentenza è stata confermata con ordinanza n. 28405/2019 del 05.11.2019 della Corte di Cassazione, in cui si era costituito quale cessionario del credito il Sig. **** Omissis ****, odierno creditore precedente.

Infine dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio fornito dalla custode e allegato alla presente si evince che **** Omissis **** ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con **** Omissis **** il ***** a Roma atto n 01441 p. 2s. A04 anno 1997.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Con atto notarile repertorio 44280 raccolta 4591 del 14/02/1997 notaio dottor Renato Greco la signora **** Omissis **** acquistava l'immobile oggetto di causa dal signor **** Omissis ****.

Successivamente con atto repertorio 1417 raccolta 1024 del 12/06/2006 notaio dottor **** Omissis **** la signora **** Omissis **** vendeva alla signora **** Omissis **** la nuda proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Nel suddetto atto il notaio in merito al regime patrimoniale scrive:

"-***** dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

-***** dichiara di essere di stato civile libero."

Si precisa, altresì, che con sentenza n. ***** del 29.02.2016 il Tribunale di Roma ha accolto la domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. dell'atto di compravendita della nuda proprietà dell'immobile pignorato di cui infra da parte di **** Omissis **** in favore di **** Omissis ****, dichiarando inefficace nei confronti della Unicredit Credit Management S.p.A., quale mandataria di Finance S.p.A. del suddetto atto di compravendita; la suddetta sentenza è stata confermata con ordinanza n. 28405/2019 del 05.11.2019 della Corte di Cassazione, in cui si era costituito quale cessionario del credito il Sig. **** Omissis ****, odierno creditore precedente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Nell'atto notarile repertorio 44280 raccolta 4591 del 14 febbraio 1997, il notaio dottor Renato Greco, in merito ai confini scrive "confinante a nord con distacco verso Condominio di via F. Ripandelli n 45, e successivamente, proseguendo in senso orario, con il distacco verso il Condominio di via E. Mizzi n 10, appartamento interno 4, androne e vano scale, slavo altri."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Nell'atto notarile repertorio 44280 raccolta 4591 del 14 febbraio 1997 il notaio dottor Renato Greco in merito ai confini scrive "confinante a nord con distacco verso Condominio di via F. Ripandelli n 45, e successivamente, proseguendo in senso orario, con box n 4, area di manovra e vano scale, slavo altri."

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	95,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	terra
Terrazza	53,00 mq	53,00 mq	0,15	7,95 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,3	1,05 mq	0,00 m	terra

Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	0,6	9,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1972 al 29/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 2,70 Piano terra Graffato 276
Dal 29/12/1972 al 21/06/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 2,70 Piano terra Graffato 276
Dal 21/06/1974 al 19/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 2,70 Piano terra Graffato 276
Dal 19/09/1979 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 2,70 Piano terra

		Graffato 276
Dal 14/02/1997 al 06/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1.518,38 Piano terra Graffato 276
Dal 06/10/2008 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 320, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 1.518,38 Piano terra Graffato 505

Si precisa che con pratica n RM1245814 in atti dal 06/10/2008 è stata effettuata una bonifica degli identificativi catastali (n 101416.1/2008) tale bonifica ha comportato la modifica della particella e del subalterno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1972 al 21/06/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Rendita € 0,46 Piano S1
Dal 21/06/1974 al 19/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 19/09/1979 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 14/02/1997 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 27, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 12/06/2006 al 06/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 320, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 06/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 320, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15mq

		Superficie catastale 34 mq Rendita € 170,43 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 320, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 170,43 Piano S1

Si precisa che il cambio di particella è avvenuto in data 06/10/2008 con pratica n RM1245811 - bonifica identificativo catastale n 101402.1/2008.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	805	320	3	5	A2	4	6 vani	120 mq	1518,38 €	terra	505

Corrispondenza catastale

Si evidenzia che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi constatato durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 e la planimetria attualmente presente agli atti. Le discrepanze rilevate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale stato dei luoghi e con un nuovo accatastamento. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Inoltre non sussiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli attuali, riportati nella soprastante tabella. Nell'atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali precedenti da cui sono stati generati gli attuali. L'immobile è distinto in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 3 e 505 graffati, già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3. La circostanza deriva dalla bonifica effettuata il 06/10/2008 con protocollo RM1245814 che ha comportato la variazione della particella e del subalterno. Considerato che si tratta di dati catastali pregressi e già soppressi alla data di notifica dell'atto di pignoramento, non inficiano la validità del pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	805	320	22	5	C6	10	15mq	17 mq	170,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si sottolinea che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 e la planimetria catastale attualmente presente agli atti. In particolare non sono state riportate nell'elaborato grafico riseghe, probabilmente dei tracantoni, che riducono la larghezza utile e lo spessore della muratura ai lati della finestra. Alla luce di quanto sopra esposto sarà necessario procedere con la sanatoria dell'attuale stato dei luoghi e con un nuovo accatastamento. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Inoltre non sussiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli attuali, riportati nella soprastante tabella. Nell'atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali precedenti da cui sono stati generati gli attuali. L'immobile è distinto in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 22, già foglio 805 particella 27 subalterno 22. La circostanza deriva dalla bonifica effettuata il 06/10/2008 con protocollo RM1245814 che ha comportato la variazione della particella. Considerato che si tratta di dati catastali pregressi e già soppressi alla data di notifica dell'atto di pignoramento, non inficiano la validità del pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Inoltre non sussiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli attuali, riportati nella soprastante tabella. Nell'atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali precedenti da cui sono stati generati gli attuali. L'immobile è distinto in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 3 e 505 graffati, già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3. La circostanza deriva dalla bonifica effettuata il 06/10/2008 con protocollo RM1245814 che ha comportato la variazione della particella e del subalterno. Considerato che si tratta di dati catastali pregressi e già soppressi alla data di notifica dell'atto di pignoramento, non inficiano la validità del pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1970. Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio nel suo complesso si trova in buono stato. Per quanto riguarda il cespite in esame non è stato possibile risalire all'anno esatto in cui sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione. Attualmente l'immobile presenta uno stato manutentivo appena sufficiente. In una delle camere risulta mancante una porzione della pavimentazione in parquet, l'appartamento ha un impianto di riscaldamento non attivo, sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni, il giardino è incolto, in stato di totale abbandono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1970. Attualmente l'edificio nel suo complesso si trova in buono stato, per quanto riguarda il cespite in esame durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato rilevato uno stato manutentivo sufficiente. Sono state riscontrate macchie di umidità e lesioni dell'intonaco.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Le parti comuni vengono tratte dall'articolo 4 del regolamento di condominio repertorio 24507 raccolta 3819 del 7/12/1971 notaio Alessandro Marini.

"Ogni unità immobiliare è comproprietaria delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 3, in modo indivisibile ed inalienabile, nella proporzione dei valori millesimali indicati nella tabella A allegata. Nessun condominio può rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni né all'uso di uno o più servizi comuni. Pertanto sono di proprietà comune a tutti i condomini indistintamente:

- a) l'area su cui insiste il fabbricato, la porzione del distacco destinato all'accesso del medesimo, nonché la rampa di accesso al locale seminterrato, al locale caldaia e relativo serbatoio del combustibile;
- b) le fondamenta, muri maestri, il terrazzo di copertura adibito a stenditoio condominiale, il tetto, il terrazzo di copertura delle fontane, dell'ascensore, delle scale e dell'appartamentino superattico;
- c) il terrazzo di calpestio al piano attico, ed i pluviali di raccolta;
- d) il terrazzo del locale caldaia e boxes e le relative intercapedini;
- e) i balconi;
- f) la rete delle fognature fino al raccordo delle singole diramazioni interne, i discendenti pluviali del tetto e dei terrazzi;
- g) l'androne d'ingresso;
- h) la scala ed i pianerottoli e relative vetrate, il locale lavatoio, il vano e locale ascensore;
- i) le tubazioni di scarico dei servizi igienici, le colonne dei vari impianti: gas, acqua, installazione elettrica, telefono, impianto televisivo, ecc., canne fumarie e i tubi di aereazione dei servizi igienici;
- l) l'impianto del termosifone, il locale caldaia, serbatoio combustibile;
- m) l'ascensore nelle parti fisse e mobili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Fondazioni: in cemento armato su plinti,
Esposizione: Sud
Altezza interna utile: 3 m
Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono
Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono
Copertura: in parte piana e in parte a tetto a falde
Pareti esterne in cortina - stato di manutenzione: buono
Pareti interne: in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono
Pavimentazione interna: in parquet e in gres - stato di manutenzione: scadente.
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: buono
Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.)
Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.)
Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia a 220 V,
Impianto termico non attivo
Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.): in stato di abbandono.
Posto auto: posto scoperto su area condominiale,
Soffitta, cantina o simili

Dotazioni condominiali

L'immobile pignorato è caratterizzato da finiture di pregio si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. La palazzina è stata costruita nel 1970. L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive sufficienti. L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salva vita. Sono inoltre presenti gli allacci all'impianto idrico. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento non attivo. Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica protette da inferriate e quelli interni in legno di buona qualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Fondazioni: in cemento armato su plinti,
Esposizione: Sud
Altezza interna utile: 3 m
Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono
Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono
Copertura: in parte piana e in parte a tetto a falde
Pareti esterne in cortina - stato di manutenzione: buono
Pareti interne: in muratura protette da intonaco civile - stato di manutenzione: buono
Pavimentazione interna: in piastrelle - stato di manutenzione: scadente.
Infissi esterni ed interni: in ferro - stato di manutenzione: buono
Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.)
Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.)
Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V,
Impianto termico assente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis **** eseguita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1979 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Papi	19/09/1979	40049	16708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/10/1979		42961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/1997 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato Greco	14/02/1997	44280	4591

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/02/1997	10839	6755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiana Togandi	12/06/2006	1417	1024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2006		44799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiana Togandi	12/06/2006	1417	1024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2006	77497	44799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto notarile repertorio 44280 raccolta 4591 del 14/02/1997 notaio dottor Renato Greco, la signora **** Omissis **** acquistava l'immobile oggetto di causa dal signor **** Omissis **** (allegato alla presente relazione).

Successivamente, con atto repertorio 1417 raccolta 1024 del 12/06/2006 notaio dottor **** Omissis ****, la

signora **** Omissis **** vendeva alla signora **** Omissis **** la nuda proprietà dell'immobile oggetto di perizia (allegato alla presente relazione).

Nel suddetto atto il notaio in merito al regime patrimoniale scrive:

"-*****dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

-***** dichiara di essere di stato civile libero."

Si precisa, altresì, che con sentenza n. ***** del 29.02.2016, il Tribunale di Roma ha accolto la domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. dell'atto di compravendita della nuda proprietà dell'immobile pignorato di cui infra da parte di **** Omissis **** in favore di **** Omissis ****, dichiarando inefficace nei confronti della Unicredit Credit Management S.p.A., quale mandataria di Finance S.p.A. del suddetto atto di compravendita; la suddetta sentenza è stata confermata con ordinanza n. 28405/2019 del 05.11.2019 della Corte di Cassazione, in cui si era costituito quale cessionario del credito il Sig. **** Omissis ****, odierno creditore precedente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1979 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Papi	19/09/1979	40049	16708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/10/1979		42961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/1997 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato Greco	14/02/1997	44280	4591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/02/1997	10839	6755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiana Togandi	12/06/2006	1417	1024
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2006		44799
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiana Togandi	12/06/2006	1417	1024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/06/2006	77497	44799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Inoltre non sussiste corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli attuali, riportati nella soprastante tabella. Nell'atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali precedenti da cui sono stati generati gli attuali. L'immobile è distinto in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 3 e 505 graffati, già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3. La circostanza deriva dalla bonifica effettuata il 06/10/2008 con protocollo RM1245814 che ha comportato la variazione della particella e del subalterno. Considerato che si tratta di dati catastali pregressi e già soppressi alla data di notifica dell'atto di pignoramento, non inficiano la validità del pignoramento.edi bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 17/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/01/2007
Reg. gen. 37365 - Reg. part. 7559
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 63.781,17
Spese: € 12.585,61

Interessi: € 13.633,22
Percentuale interessi: 7,125 %
Data: 08/01/2007
N° repertorio: 73075

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 17/04/2007
Reg. gen. 76300 - Reg. part. 18351
Quota: 1/1
Importo: € 1.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.032.913,70
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 217.086,30
Data: 15/02/2007
N° repertorio: 1571

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma1 il 15/02/2022
Reg. gen. 17139 - Reg. part. 12039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie complete allegate alla presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 17/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/01/2007
Reg. gen. 37365 - Reg. part. 7559
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 63.781,17
Spese: € 12.585,61
Interessi: € 13.633,22
Percentuale interessi: 7,125 %
Data: 08/01/2007
N° repertorio: 73075

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 17/04/2007
 Reg. gen. 76300 - Reg. part. 18351
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 1.032.913,70
 Spese: € 50.000,00
 Interessi: € 217.086,30
 Data: 15/02/2007
 N° repertorio: 1571

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Roma1 il 15/02/2022
 Reg. gen. 17139 - Reg. part. 12039
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie complete allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite oggetto di perizia ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola 17, Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. Norme tecniche di attuazione: Art.44,Art.45,Art.46. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In carta per la qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a vincoli relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

nella tavola A: "Area Visuale";

nella tavola B: all'interno della sezione "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art I 34 co. I lett. a e art. I 36 D. Lgs 42/2004. - Beni dichiarativi - cd058_00I - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - art. 8 NTA".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare oggetto di perizia la scrivente appurava che:

- l'immobile è stato edificato con progetto n 52014/67,
- è stato approvato in data 18/04/69 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di: atto d'obbligo prot. 17906 racc. 745 del 30/04/1969 con il quale la Cooperativa ***** si obbliga:
 - a vincolare l'area occorrente di mq 1908 al servizio della progettata costruzione;
 - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 400 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.
- atto d'obbligo repertorio 17907 raccolta 746 del 30/04/1969 con il quale la società Cooperativa ***** **** si obbliga a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi;
- è stato rilasciato parere favorevole della sovrintendenza ai monumenti n 6514 del 13 luglio 1970;
- è stata rilasciata licenza edilizia n 883_67, dal Comune di Roma il 7 giugno 1969;
- è stato rilasciato certificato di abitabilità n 123 del 18/02/1972.

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto all'ultimo elaborato grafico, attestante la regolarità edilizia dell'immobile, reperito dalla scrivente. Si tratta di una variante in corso d'opera prot. n 42853 del 20 ottobre 1969 per cui è stato rilasciato parere favorevole il 25 novembre 1969 dagli uffici preposti. Le discrepanze rilevate riguardano sia la diversa distribuzione degli spazi interni che la modifica delle finestre e porte finestre dell'attuale cucina che sono state chiuse nella parete dove erano state previste in origine e aperte nella parete prospiciente la terrazza pavimentata. Le suddette difformità richiedono una sanatoria e/o la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi bene 1.

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto all'ultimo elaborato grafico reperito dalla scrivente, variante in corso d'opera 42853 del 20 ottobre 1969 per cui è stato rilasciato parere favorevole il 25 novembre 1969. In particolare il box visionato durante il sopralluogo contraddistinto con il numero interno 5 è il primo uscendo dalla porta del

disimpegno dell'ascensore e delle scale, mentre nell'elaborato grafico il primo è il box contraddistinto con il n 6. Si evidenzia, inoltre, che nell'elaborato grafico di progetto è presente una porta di collegamento tra il box e una piccola stanza ubicata sul retro del pianerottolo delle scale non trovata all'atto del sopralluogo. Inoltre non sono state riportate nell'elaborato grafico le riseghe (intercapedini o pilastri) presenti lungo la parete di confine con le scale condominiali, non è stata rappresentata correttamente la finestra e la parete circostante, realizzate in maniera completamente differente da quanto indicato nell'elaborato di progetto.

Le suddette difformità richiedono una sanatoria e/o la riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 14, INTERNO 3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

L'amministratore di condominio, **** Omissis ****, ha fornito l'estratto conto aggiornato all'08/04/2024 unitamente a una relazione al bilancio, entrambe si allegano alla presente per eventuali approfondimenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO MIZZI, 12, INTERNO 5, PIANO S1

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

Vedi bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T
La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra i quartieri Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 14 al piano rialzato catastalmente terra, distinto con il numero interno 3. L'edificio sorge in una strada poco trafficata e tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine. La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. L'unità immobiliare oggetto di causa è un appartamento con annessa corte di pertinenza e si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, una delle quali con accesso diretto alla cabina armadio e al bagno, un ulteriore bagno e ripostiglio. Dalle porte finestre del soggiorno e della cucina è possibile accedere alla terrazza che per circa due metri di profondità è pavimentata e coperta, per la restante parte è presente un giardino non pavimentato caratterizzato da alberature ad alto fusto. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2023 è stato possibile constatare una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterni 3 e 505 graffati (già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3) zona censuaria 5 categoria A/2 classe 4 consistenza 6 vani, superficie catastale 120mq totale escluse aree scoperte 98mq, rendita 1518,38€. Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare oggetto di perizia la scrivente appurava che: - l'immobile è stato edificato con progetto n 52014/67, - il progetto è stato approvato in data 18/04/69, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di: 1) atto d'obbligo prot. 17906 racc. 745 del 30/04/1969 con il quale la Cooperativa ***** si obbliga: - a vincolare l'area occorrente di mq 1908 al servizio della progettata costruzione; - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 400 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato. 2) atto d'obbligo repertorio 17907 raccolta 746 del 30/04/1969 con il quale la società Cooperativa ***** si obbliga a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi; - è stato rilasciato parere favorevole della sovrintendenza ai monumenti n 6514 del 13 luglio 1970; - è stata rilasciata licenza edilizia n 883_67, dal Comune di Roma il 7 giugno 1969; - è stato rilasciato certificato di abitabilità n 123 del 18/02/1972.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 805, Part. 320, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 505
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 354.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, presenza di alberature ad alto fusto nel giardino, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

il borsino immobiliare,

siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it)

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è tenuto in considerazione si è pervenuti alla cifra di €/mq 2950,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame.

I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni civili nella zona periferica / Portuense codice zona D7 microzona 55 tipologia prevalente abitazioni civili destinazione residenziale prevede valori che oscillano tra i 2400,00 e i 3400,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" per la zona Portuense per stabili in prima fascia prevede valori che oscillano tra i 2446 €/mq e i 3578 €/mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1

La palazzina in cui è ubicato il box auto oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. Il cespite oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 12 al piano seminterrato, distinto con il numero interno 5. L'edificio sorge in una strada tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto, poco trafficata, in cui è abbastanza facile trovare parcheggio. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine. La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. Il piano garage è collegato con i livelli superiori da ascensore interno, mentre esternamente l'accesso avviene tramite cancello elettrico carrabile. Il cespite in esame è un box auto con finestra a bocca di lupo, dotato di impianto elettrico e luce interna, protetto da saracinesca. La forma rettangolare è caratterizzata da pilastri e riseghe che ne riducono la larghezza in due punti. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2024 è stato possibile constatare la presenza di infiltrazioni d'acqua probabilmente proveniente dal giardino soprastante e la presenza di qualche crepa dell'intonaco superficiale, è stata costatata inoltre una diversa forma rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 22, zona censuaria 5, categoria C/6 classe 10 consistenza 15mq, superficie catastale 34mq, rendita 170,43€.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 805, Part. 320, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.550,00

Vedi bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T	120,00 mq	2.950,00 €/mq	€ 354.000,00	100,00%	€ 354.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1	9,00 mq	2.950,00 €/mq	€ 26.550,00	100,00%	€ 26.550,00
				Valore di stima:	€ 380.550,00

Valore di stima: € 380.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Eventuali vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 342.495,00

E' stata applicata una decurtazione pari al 5% per le difformità urbanistiche riscontrate e un ulteriore 5% per eventuali vizi occulti. Per quanto riguarda lo stato manutentivo è stato tenuto in considerazione nella valutazione iniziale.

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 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Seghetti Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto rep 1417 racc 1024 del 12_06_2006
- ✓ Altri allegati - Atto provenienza precedente rep 44280 racc 4591 del 14_02_1997
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Allegati al fascicolo progettuale
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Abitabilità

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T
La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra i quartieri Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 14 al piano rialzato catastalmente terra, distinto con il numero interno 3. L'edificio sorge in una strada poco trafficata e tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine. La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. L'unità immobiliare oggetto di causa è un appartamento con annessa corte di pertinenza e si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, una delle quali con accesso diretto alla cabina armadio e al bagno, un ulteriore bagno e ripostiglio. Dalle porte finestre del soggiorno e della cucina è possibile accedere alla terrazza che per circa due metri di profondità è pavimentata e coperta, per la restante parte è presente un giardino non pavimentato caratterizzato da alberature ad alto fusto. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2023 è stato possibile constatare una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterni 3 e 505 graffati (già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3) zona censuaria 5 categoria A/2 classe 4 consistenza 6 vani, superficie catastale 120mq totale escluse aree scoperte 98mq, rendita 1518,38€. Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare oggetto di perizia la scrivente appurava che: - l'immobile è stato edificato con progetto n 52014/67, - il progetto è stato approvato in data 18/04/69, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di: 1) atto d'obbligo prot. 17906 racc. 745 del 30/04/1969 con il quale la Cooperativa ***** si obbliga: - a vincolare l'area occorrente di mq 1908 al servizio della progettata costruzione; - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 400 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato. 2) atto d'obbligo repertorio 17907 raccolta 746 del 30/04/1969 con il quale la società Cooperativa ***** si obbliga a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi; - è stato rilasciato parere favorevole della sovrintendenza ai monumenti n 6514 del 13 luglio 1970; - è stata rilasciata licenza edilizia n 883_67, dal Comune di Roma il 7 giugno 1969; - è stato rilasciato certificato di abitabilità n 123 del 18/02/1972. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 805, Part. 320, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 505 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite oggetto di perizia ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola 17, Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. Norme tecniche di attuazione: Art.44,Art.45,Art.46. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In carta per la qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a vincoli relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) nella tavola A: "Area Visuale"; nella tavola B: all'interno della sezione "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art I 34 co. I lett. a e

art. I 36 D. Lgs 42/2004. - Beni dichiarativi - cd058_00I - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - art. 8 NTA".

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1
La palazzina in cui è ubicato il box auto oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. Il cespite oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 12 al piano seminterrato, distinto con il numero interno 5. L'edificio sorge in una strada tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto, poco trafficata, in cui è abbastanza facile trovare parcheggio. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine. La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. Il piano garage è collegato con i livelli superiori da ascensore interno, mentre esternamente l'accesso avviene tramite cancello elettrico carrabile. Il cespite in esame è un box auto con finestra a bocca di lupo, dotato di impianto elettrico e luce interna, protetto da saracinesca. La forma rettangolare è caratterizzata da pilastri e riseghe che ne riducono la larghezza in due punti. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2024 è stato possibile constatare la presenza di infiltrazioni d'acqua probabilmente proveniente dal giardino soprastante e la presenza di qualche crepa dell'intonaco superficiale, è stata costatata inoltre una diversa forma rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 22, zona censuaria 5, categoria C/6 classe 10 consistenza 15mq, superficie catastale 34mq, rendita 170,43€.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 805, Part. 320, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

Prezzo base d'asta: € 342.495,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1122/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 342.495,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 14, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 805, Part. 320, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 505	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1970. Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato possibile constatare che nel complesso l'edificio nel suo complesso si trova in buono stato. Per quanto riguarda il cespite in esame non è stato possibile risalire all'anno esatto in cui sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione. Attualmente l'immobile presenta uno stato manutentivo appena sufficiente. In una delle camere risulta mancante una porzione della pavimentazione in parquet, l'appartamento ha un impianto di riscaldamento non attivo, sono presenti macchie di umidità dovute a vecchie infiltrazioni, il giardino è incolto, in stato di totale abbandono.		
Descrizione:	<p>La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra i quartieri Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 14 al piano rialzato catastalmente terra, distinto con il numero interno 3. L'edificio sorge in una strada poco trafficata e tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine. La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. L'unità immobiliare oggetto di causa è un appartamento con annessa corte di pertinenza e si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, una delle quali con accesso diretto alla cabina armadio e al bagno, un ulteriore bagno e ripostiglio. Dalle porte finestre del soggiorno e della cucina è possibile accedere alla terrazza che per circa due metri di profondità è pavimentata e coperta, per la restante parte è presente un giardino non pavimentato caratterizzato da alberature ad alto fusto. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2023 è stato possibile constatare una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterni 3 e 505 graffati (già foglio 805 particella 276 e 27 graffate subalterno 3) zona censuaria 5 categoria A/2 classe 4 consistenza 6 vani, superficie catastale 120mq totale escluse aree scoperte 98mq, rendita 1518,38€. Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare oggetto di perizia la scrivente appurava che: - l'immobile è stato edificato con progetto n 52014/67, - il progetto è stato approvato in data 18/04/69, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di: 1) atto d'obbligo prot. 17906 racc. 745 del 30/04/1969 con il quale la Cooperativa ***** si obbliga: - a vincolare l'area occorrente di mq 1908 al servizio della progettata costruzione; - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 400 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato. 2) atto d'obbligo repertorio 17907 raccolta 746 del 30/04/1969 con il quale la società Cooperativa ***** si obbliga a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi; - è stato rilasciato parere favorevole della sovrintendenza ai monumenti n 6514 del 13 luglio 1970; - è stata rilasciata licenza edilizia n 883_67, dal Comune di Roma il 7 giugno 1969; - è stato rilasciato certificato di abitabilità n 123 del 18/02/1972.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 l'immobile era nella disponibilità della signora ****		

	Omissis **** eseguita.
--	------------------------

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Enrico Mizzi, 12, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 805, Part. 320, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di causa è stato realizzato nel 1970. Attualmente l'edificio nel suo complesso si trova in buono stato, per quanto riguarda il cespite in esame durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato rilevato uno stato manutentivo sufficiente. Sono state riscontrate macchie di umidità e lesioni dell'intonaco.		
Descrizione:	<p>La palazzina in cui è ubicato il box auto oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Villa Bonelli, quartiere Portuense, municipio XI. Il quartiere Portuense - Villa Bonelli è ubicato nella porzione sud ovest di Roma, si trova tra Monteverde, Eur e San Paolo. La zona è caratterizzata da molto verde, è servita da negozi e servizi. A circa 700 metri dall'unità immobiliare in esame è ubicata la fermata Villa Bonelli del treno regionale che collega la stazione termini con l'aeroporto di Fiumicino. Il cespite oggetto di perizia si trova in via Enrico Mizzi 12 al piano seminterrato, distinto con il numero interno 5. L'edificio sorge in una strada tranquilla, prevalentemente residenziale, caratterizzata da alberature a alto fusto, poco trafficata, in cui è abbastanza facile trovare parcheggio. La palazzina si sviluppa su tre livelli oltre interrato dove sono ubicati i box auto e le cantine. La palazzina si compone di 18 unità immobiliari, oltre box e cantine. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto rep 24507 raccolta 3819 del 7 dicembre 1971 notaio Alessandro Martini. E' dotato di due ingressi uno pedonale dal civico 14 e uno carrabile dal civico 12. Il piano garage è collegato con i livelli superiori da ascensore interno, mentre esternamente l'accesso avviene tramite cancello elettrico carrabile. Il cespite in esame è un box auto con finestra a bocca di lupo, dotato di impianto elettrico e luce interna, protetto da saracinesca. La forma rettangolare è caratterizzata da pilastri e riseghe che ne riducono la larghezza in due punti. Durante il sopralluogo svolto in data 25 marzo 2024 è stato possibile constatare la presenza di infiltrazioni d'acqua probabilmente proveniente dal giardino soprastante e la presenza di qualche crepa dell'intonaco superficiale, è stata costatata inoltre una diversa forma rispetto all'elaborato catastale depositato in atti. L'immobile è censito in catasto al foglio 805 particella 320 subalterno 22, zona censuaria 5, categoria C/6 classe 10 consistenza 15mq, superficie catastale 34mq, rendita 170,43€.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 l'immobile era nella disponibilità della signora **** Omissis ****.		