
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 1253/2019 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato a *il*



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	11
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	13



Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1253/2019 del R.G.E.	28



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 969.118,60	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1).....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T.....	30



INCARICO

All'udienza del 16/11/2021, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, e-mail arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 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) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano rialzato composto da soggiorno/pranzo, letto, cucina, due bagni, ripostiglio a cabina armadio, disimpegno, con annesso giardino, sul quale insiste, in corpo accessorio, un locale (ex box) adibito ad abitazione ed un volume tecnico, il tutto con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A e dall'originario accesso interno condominiale al civico 14.

Il compendio risulta integralmente ristrutturato con materiali di qualità superiore e ben conservato.

La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta.

Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere.

Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall'intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici.

Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

L'immobile pignorato è sostanzialmente un corpo accessorio, locale (ex box) ora adibito ad abitazione (in catasto A/4 abitazione di tipo popolare) con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A, composto da una stanza, un bagno completo, una sala pluriuso. L'altezza interna è di ml. 2,55 per la stanza, ml. 2,50 per il bagno, mentre la sala ha un'altezza max di ml. 2,66 e d una min. di ml. 2,35.

La sala è dotata di una vetrata frontale a tutta luce affacciante sul giardino annesso alla particella 58 sub. 506.

L'immobile risulta ristrutturato e ben conservato

La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale



Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall' intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

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

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

Nato a _____ il _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Stato civile celibe.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nato a il

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

- (Proprietà 1/1)

Stato civile celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Gli immobili pignorati confinano con: Viale Glorioso, proprietà o aventi causa, chiostrina, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Confinante con Viale Glorioso, proprietà , proprietà o aventi causa, giardino stessa ditta, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	211,00 mq	211,00 mq	0,18	37,98 mq	0,00 m	T
Abitazione	87,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	3,00 m	1° rialzato
Cortile	6,00 mq	6,00 mq	0,18	1,08 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,40 mq	59,40 mq	1,00	59,00 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile interna risulta essere di ml. 2,55 per l'ambiente camera, ml. 2,48 per il bagno, ml. da 2,60 a 2,35 per la sala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/07/2007	c.f. per 1/1 di stato celibe. Compravendita del 19/07/2007 in atti dal 23/07/2007 Rep. 4117 Rogante Varlese Marina in Roma Reg.ne n. 51937.1/2007.	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale Escluse aree scoperte 59 mq Rendita € 1.820,51 Piano T-1 int. B Graffato 496 sub. 502 e 499 sub. 502
Dal 15/06/2007 al 19/07/2007	c.f. PER 1/1 in regime separazione beni. Variazione del 15/06/2007 prot. RM0741989 in atti dal 15/06/2007 VS1 - Accorpamento aree urbane (n. 57414.1/2007).	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1.562,28 Piano T-1 int. B Graffato 496 sub. 502 e 499 sub. 502
Dal al 20/12/2007	c.f. per 1/1 di stato celibe. Variazione del 20/12/2007 prot. RM1532137 in atti dal 20/12/2007 Esatta rappresentazione grafica (n. 123230.1/2007).	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 1.820,51 Piano T-1 int. B Graffato 496 sub. 502 e 499 sub. 502
Dal al 20/12/2008	c.f. per 1/1 di stato celibe. Variazione del classamento del 20/12/2008 prot. RM1699859 in atti dal 20/12/2008 (n. 133190.1/2008	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 1.820,51 Piano T-1 int. B Graffato Graffato 496 sub. 502 e 499 sub. 502
Dal al 25/10/2013	c.f. Per 1/1 di stato covile celibe. Variazione nel classamento	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale escluse aeree esterne 118 mq



	del 25/10/2013 prot. RM0826182 in atti dal 25/10/2013 (n. 194145.1/2013)	Rendita € 1.562,28 Piano T-1 int. B Graffato 496 sub. 502 e 499 sub. 502
Dal 09/11/2015 al 06/12/2021	c.f. Per 1/1 di stato celibe. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale escluse aeree esterne 118 mq Rendita € 1.562,28 Piano T-1 int. B Graffato 496 sub. 502 e 499 sub. 502

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1983 al 19/06/1987	a c.f. Per 1/1. Atto pubblico del 30/12/1983 Voltura in atti dal 10/04/1995 REp. 17558 Rogante Notaio D'agostino in Roma Reg. Vol. 1082 n. 2 del 16/01/1984 (n. 26925.2/1985).	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 19 mq Rendita € 0,48 Piano T
Dal 19/06/1987 al 27/06/2005	c.f. Per 1/1. Atto Pubbico del 19/06/1987 Voltura in atti dal 22/05/1998 Rep. 83321 Rogante Fiumara Maria Rita in Bracciano Registrazione PU Volume 1A n. 30501 del 06/07/1987 /n. 107522.1/1987	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale Escluse aree scoperte 59 mq Rendita € 0,48 Piano T
Dal 27/06/2005 al 19/07/2007	c.f. Per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 19/07/2007. Decreto del 27/06/2005 Trascrizione in atti dal 18/07/2005 Rep. n. 721 Rogante Tribunale Civile di Roma Decreto di Trasferimento Immobili n. 55752.1/2005	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 19 mq Rendita € 180,55 Piano T
Dal 19/07/2007 al 25/10/2013	c.f. Per 1/1 di stato celibe. Compravendita del 19/07/2007 Rogante Varlese Marina in Roma Reg.ne 51937.1/2007. Variazione nel classamento del 25/11/1939 prot. RM1191911 in atti dal 19/10/2007 (n. 406.1/1939).	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Escluse aree scoperte 19 mq Rendita € 355,06 Piano T
Dal 25/10/2013 al 09/11/2015	c.f. Per 1/1 di stato celibe. Variazione nel classamento del 25/10/2013 Prot. RM0815218 in atti dal 25/10/2013 (n. 190818.1/2013).	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,65 vani Superficie catastale Escluse aree scoperte 19 mq Rendita € 464,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/12/2021	c.f. Per 1/1 di stato celibe. Variazione del 09/11/2021 - Inserimento dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Escluse aree scoperte 59 mq Rendita € 464,81 Piano T



DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5
(CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)**

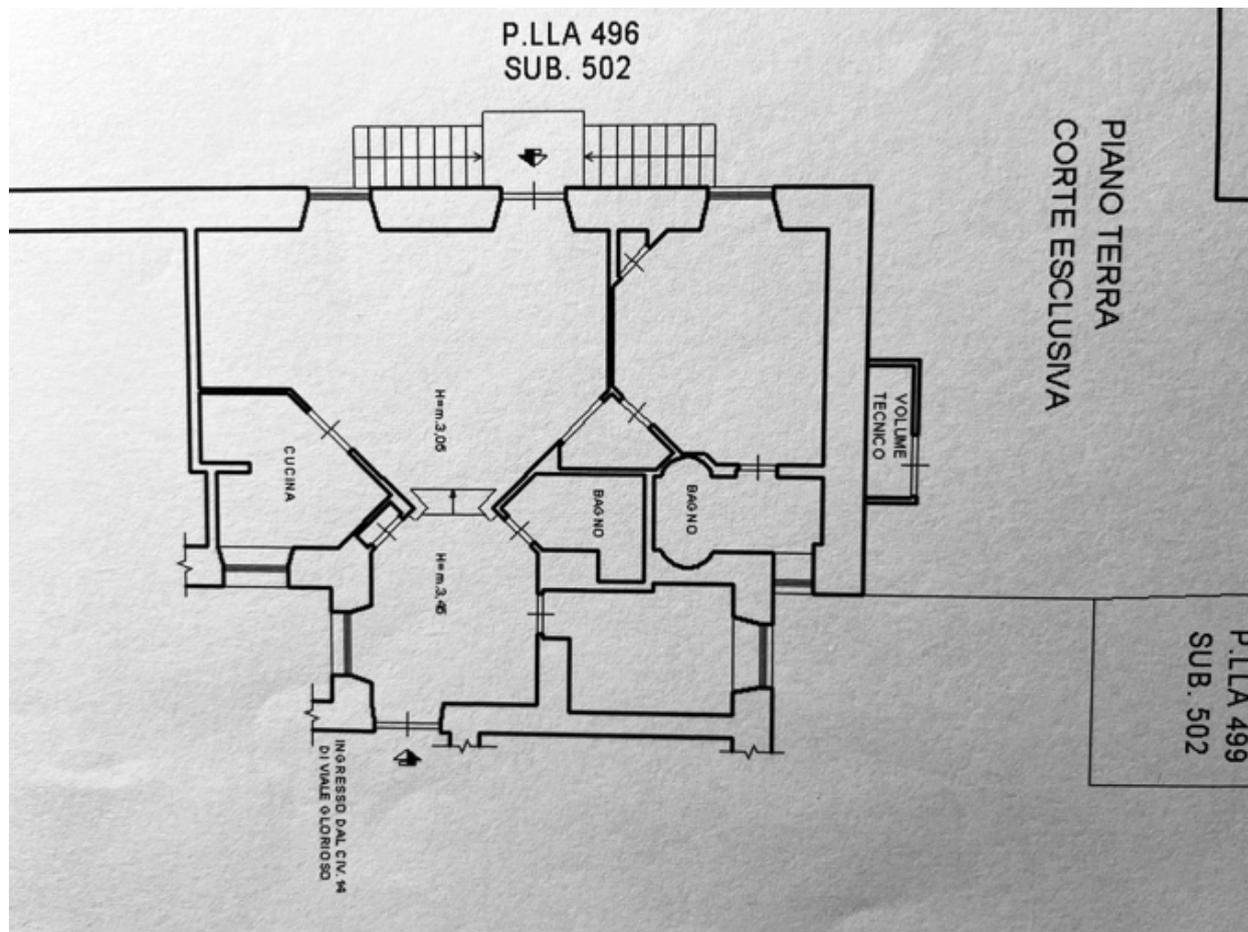
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	505	58	506	3	A2	4	5 vani	118 mq	1562,28 €	T-1 int. B	part. 496 e 499 sub
	505	496	502		EU			194 mq			
	505	499	502		EU			17 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

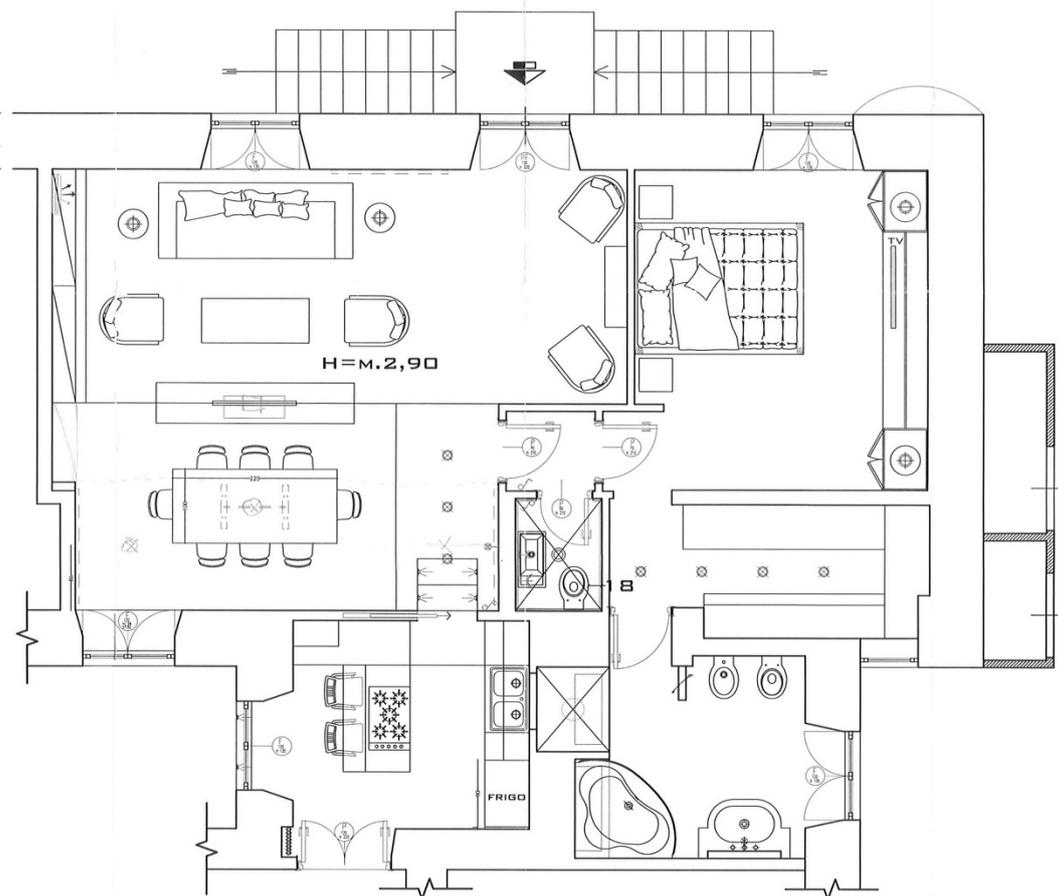
Lo stato attuale differisce integralmente dalla planimetria catastale in atti Prot.RM0741989 del 15/06/2007 a firma Geom. Tocci Luca.

A seguito di un intervento di ristrutturazione interna la distribuzione degli spazi e la loro destinazione è stata mutata.



Stato catastale (stralcio planimetria agli atti)





Stato attuale

La soppressione della particella 496 sub. 501 del fgl. 505 ha generato, tra gli altri:

- Fgl. 505 part. 58 sub. 506;
- Fgl. 505 part. 56 sub. 2;
- Fgl. part. 496 e 499 sub. 502,

Variazione del 15/06/2007 protocollo RM 0741989 in atti dal 15/06/2007 per Accorpamento di Aree Urbane (n. 57414.1/2007).

Allegata visura storica per immobile n. RM0437552 del 06/12/2021.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	505	56	2	3	A4	4	2,5 vani	59 mq	464,81 €	T	

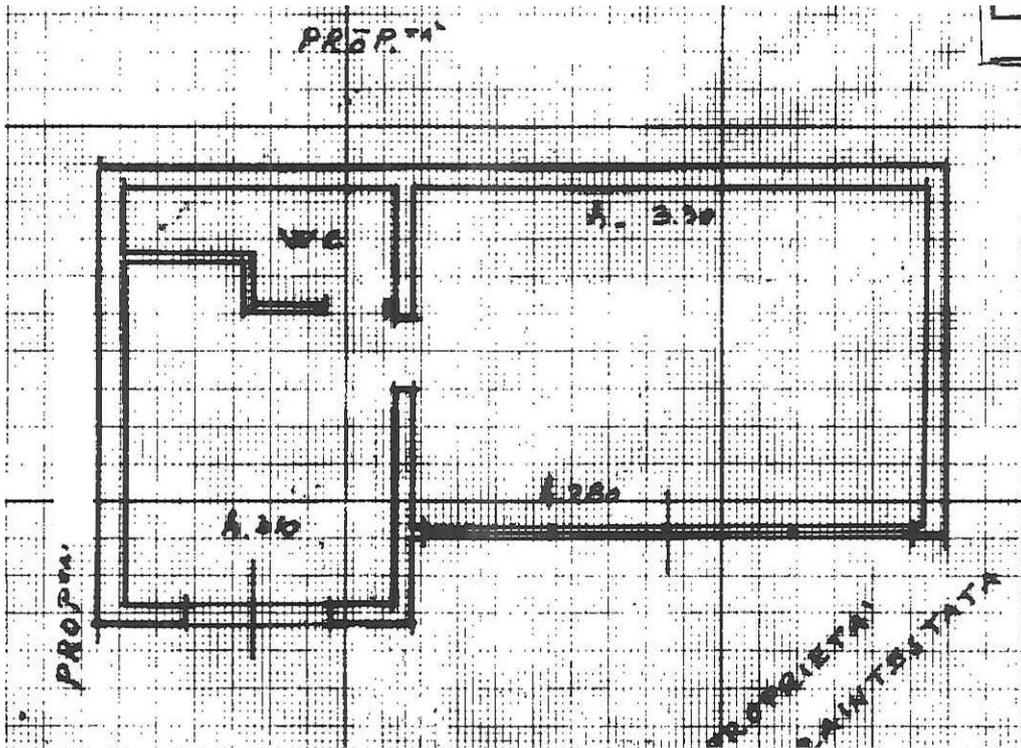
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

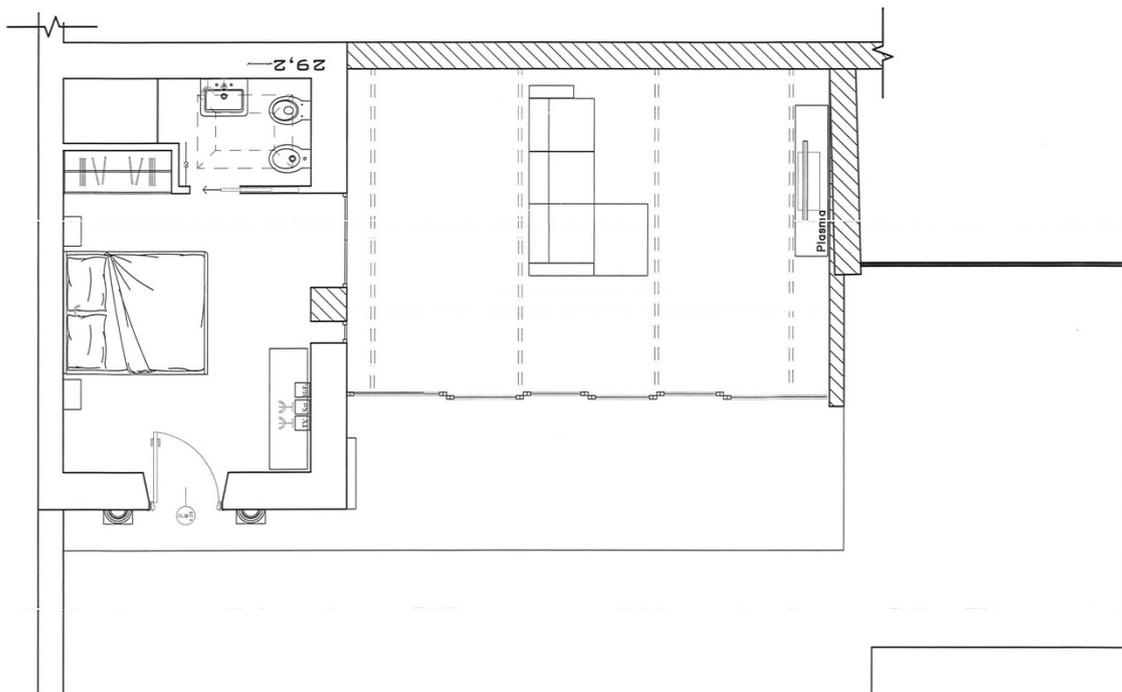
Lo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale risalente all'anno 1939. A seguito delle opere edili effettuate vi sono delle variazioni che richiedono l'aggiornamento della planimetria quale atto conclusivo



dell'iter amministrativo che avrebbe dovuto assentire le opere.



Stato catastale (stralcio della planimetria agli atti anno 1939)



Stato attuale

(così come da progetto a firma Arch. Federica Rocco del 23/09/2008 - DIA art. 37 DPR 380/01)



La soppressione della particella 496 sub. 501 del fgl. 505 ha generato, tra gli altri:

- Fgl. 505 part. 58 sub. 506;
- Fgl. 505 part. 56 sub. 2;
- Fgl. part. 496 e 499 sub. 502.

Variazione del 15/06/2007 protocollo RM 0741989 in atti dal 15/06/2007 per Accorpamento di Aree Urbane (n. 57414.1/2007).

Allegata visura storica per immobile n. RM0437552 del 06/12/2021.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Lo stato degli immobili pignorati risulta buono ed immediatamente utilizzabili, non necessitanti di manutenzioni o riparazioni urgenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Lo stato degli immobili pignorati risulta buono ed immediatamente utilizzabili, non necessitanti di manutenzioni o riparazioni urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale come risultano dai relativi articoli di C.C. e determinati dal regolamento di condominio dell'intero fabbricato depositato in atti dal Notaio Camillo Cavicchioni in Roma in data 23/12/1925 e registrato a Roma in data 12/01/1928 al n. 12065 volume 444.

In particolare, si rileva la quota in comproprietà del 50% di superficie ingresso carraio in condominio con la ditta o aventi causa per la superficie di mq. $12 \times 05 = \text{mq. } 6,00$.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale come risultano dai relativi articoli di C.C. e determinati dal regolamento di condominio dell'intero fabbricato depositato in atti dal Notaio Camillo Cavicchioni in Roma in data 23/12/1925 e registrato a Roma in data 12/01/1928 al n. 12065 volume 444.

In particolare, si rileva la quota in comproprietà del 50% di superficie ingresso carraio in condominio con la ditta o aventi causa per la superficie di mq. $12 \times 05 = \text{mq. } 6,00$.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Immobile al piano rialzato porzione di edificio degli anni '20 di piani 5.

L'edificio ha superfici esterne intonacate e tinteggiate.

Copertura a terrazzo.

Struttura portante in muratura.

Solai probabilmente in laterizio con travetti in ferro.

L'appartamento, integralmente ristrutturato, ha finiture di pregio con pareti intonacate e tinteggiate, con finitura



in parato per i vari ambienti, mentre la cucina ed i bagni si presentano con rivestimenti in elementi ceramici. La pavimentazione è rivestita in listoni di parquet ed inserti di moquette. i soffitti sono generalmente piani con alcuni ambienti controsoffittati mentre la cucina presenta l' originario soffitto a volta con laterizi a vista. L'impianto elettrico a 220 V in traccia ha quadro generale di comando con sezionatori di sicurezza. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas di rete e radiatori in alluminio. L' impianto di raffreddamento estivo è con UTA esterna e split interni. L'unità immobiliare ha accesso dal carraio civico 14/A e dall'originario accesso interno condominiale. L'immobile gode di giardino esterno ben arredato con pavimentazione in marmo, inserti con riempimento di ghiaia, pedane lignee, fioriere. All'esterno è presente manufatto in muratura contenente le UTA, la caldaia ed altre apparecchiature di servizio. È presente un pergolato nell'area del suddetto manufatto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

L'originaria costruzione consistente in un box era realizzata in muratura, come desunto dalla planimetria catastale del 1939. Attualmente, a seguito degli interventi edilizi effettuati, l' immobile risulta costruito con pareti perimetrali in muratura per l'ambiente camera e bagno, mentre la sala pluriuso è realizzata con struttura metallica in elevazione e orizzontamenti, copertura in lastre di vetro strutturato, parete di fondo in muratura. La finitura delle pareti esterne è in listelli di pietra da spacco, sono presenti due semicolonne corinzie sostenenti un architrave modanato e il vano di accesso è incorniciato da un portale in pietra. L'ambiente camera, comunicante con la sala pluriuso, da accesso anche ad un bagno completo di sanitari e doccia. L' impianto elettrico a 220V è sottotraccia. L' impianto idrico è sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas di rete e radiatori. Il raffrescamento estivo avviene con UTA esterna e split interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

L' immobile risulta occupato dal debitore .

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

L' immobile risulta occupato dal debitore .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2005	c.f. per 1/1 coniugato in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma	27/06/2005	721	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/07/2005	95654	55752
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2007	nato a il per la quota di 1/1 di stato civile celibe. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Varlese	19/07/2007	4117	2066
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/07/2007	133590	51937
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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2005	c.f. per 1/1 coniugato in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma	27/06/2005	721	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/07/2005	95654	55752
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/07/2007	nato a _____ il _____ per la quota di _____ 1/1 di stato civile celibe. Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Varlese	19/07/2007	4117	2066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/07/2007	133590	51937
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 23/07/2007
Reg. gen. 133591 - Reg. part. 34734
Importo: € 1.340.000,00
A favore di _____
Contro _____
Capitale: € 670.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/09/2019
Reg. gen. 110143 - Reg. part. 76920
Quota: Intero per la piena proprietà
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 23/07/2007
Reg. gen. 133591 - Reg. part. 34734
Importo: € 1.340.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 670.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/09/2019
Reg. gen. 110143 - Reg. part. 76920
Quota: Intero per la piena proprietà
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

L'interrogazione del sistema NIK (Nuova Infrastruttura Cartografica di Roma Capitale) riporta le seguenti previsioni di PRG.

L'immobile in viale Glorioso civico 14/A di cui al NCEU foglio 505 particella 58 ricade:

PRG - Sistemi e Regole 1:5.000

Componente

Sistema insediativo Città Storica

Tessuto di espansione otto novecentesca ad isolato T4 normato da specifici articoli delle Norme Tecniche di Attuazione: artt. 24-25-29.

Art. 24 Norme generali

Art. 25 Tessuti della Città storica

Art. 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

L'interrogazione del sistema NIK (Nuova Infrastruttura Cartografica di Roma Capitale) riporta le seguenti previsioni di PRG.

L'immobile in viale Glorioso civico 14/A di cui al NCEU foglio 505 particella 58 ricade:

PRG - Sistemi e Regole 1:5.000

Componente

Sistema insediativo Città Storica

Tessuto di espansione otto novecentesca ad isolato T4 normato da specifici articoli delle Norme Tecniche di Attuazione: artt. 24-25-29.

Art. 24 Norme generali

Art. 25 Tessuti della Città storica

Art. 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, risalente agli anni 1919-1920.

Non risulta reperibile documentazione relativa alla licenza edilizia dalle ricerche effettuate con i dati disponibili presso l'Archivio di Stato e presso L'Archivio Storico Capitolino.

Dalle interrogazioni effettuate sul portale del Comune di Roma per toponimo non è emersa certificazione di abitabilità rilasciata per lo stabile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento deriva dal frazionamento del 17/12/1983 della originaria maggiore unità immobiliare. A seguito di tale attività edilizia non assentita da alcun titolo venne presentata al Comune di Roma domanda di sanatoria edilizia registrata in data 26/06/1986 al n. 86/000134361 a titolo _____ a seguito della quale fu rilasciata concessione in sanatoria in data 23/11/1999 n. 201317, così come confermato allo scrivente dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio.

Successivamente fu presentata al Comune di Roma Dipartimento IX Denuncia di Inizio Attività (DIA) in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR380/01 a titolo _____ in data 14/06/2007 prot. 38222, relativamente alla realizzazione di un pergolato (adiacente alla porzione di particella 58) e di un volume tecnico, alla realizzazione di una rampa scala di accesso all'appartamento a completamento della esistente ed alla sistemazione della pavimentazione esterna oltre che all'integrale ristrutturazione interna, con progetto a firma Ing. Roberto Spadoni.

A seguito di tale attività fu aggiornata la planimetria catastale della part. 56 sub 506.

Successivamente l'appartamento veniva di nuovo integralmente ristrutturato dal _____ portando l'unità immobiliare allo stato di fatto in cui trovasi, attività della quale non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia assentita e tantomeno fu aggiornata la planimetria catastale.

Stante quanto si dovrà provvedere all sanatoria di quanto realizzato ed all'aggiornamento catastale.

La procedura edilizia per la regolarizzazione prevede due documenti principali:

- il primo, dato che i lavori sono già stati effettuati, sarà quindi un "accertamento di conformità" detto anche "CILA in sanatoria", in questo caso è da precisare che la sola CILA in sanatoria potrà non essere sufficiente in quanto, data la struttura muraria portante dell'edificio, si presuppone che possano essere state interessate da modifiche le strutture portanti e non, cosa comunque da valutarsi in altra sede, e pertanto sarebbe necessaria una SCIA in sanatoria con interessamento del Genio Civile.

- il secondo è la SCA ossia la "segnalazione certificata d'agibilità".

Con la SCA si dichiara che l'abitazione ha mantenuto le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

Per entrambi i documenti si dovranno sostenere i costi relativi alle reversali comunali, alle sanzioni amministrative ed agli onorari professionali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, risalente agli anni 1919-1920.

Non risulta reperibile documentazione relativa alla licenza edilizia dalle ricerche effettuate con i dati disponibili



presso l'Archivio di Stato e presso L'Archivio Storico Capitolino.

Dalle interrogazioni effettuate sul portale del Comune di Roma per toponimo non è emersa certificazione di abitabilità rilasciata per lo stabile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Originariamente l'immobile risultava accatastato quale C/6 (autorimessa), come da planimetria catastale del 1939 scheda 8569163 a titolo fu .

Costituito da due ambienti di forma quadrangolare (l'uno di circa ml. 6,00 x 4,00 l'altro di circa ml. 5,00 x 8,00 lordi come risulta dalla planimetria catastale) comunicanti tra loro, di cui il primo con annesso separato locale WC.

Nel tempo l'immobile subì variazioni di categoria che lo portarono da C/6 prima in A/3 (abitazione di tipo economico) e finalmente in A/4 (abitazione di tipo popolare) con assegnazione della superficie catastale di mq. 59,00.

Le pratiche edilizie che interessarono l'immobile cronologicamente furono: Denuncia Inizio Lavori (DIA) in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380/01 in data 14/06/2007 prot. 38222, a titolo , per la realizzazione di un pergolato in luogo del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, come risultante dalle tavole di progetto ante e post operam a firma Ing. Roberto Spadoni.

In data 02/05/2008 il dirigente della UOT del Municipio Centro Storico Comune di Roma segnalava al 1° Gruppo di P.M. ed alla Sovrintendenza BB.AA.P che da sopralluogo effettuato presso l'immobile e con riferimento alla DIA del 25/10/2007 prot. 83601, il stava eseguendo abusi edilizi per difformità edilizie riguardanti la demolizione e ricostruzione di preesistente autorimessa di circa mq. 30 (il corpo di fabbrica più grande) e variazione di destinazione d'uso da autorimessa a residenza del manufatto di circa mq. 19 aderente e comunicante con quello precedente con creazione di servizio igienico e cucina.

In data 27/10/2008 venne depositata presso il Dipartimento IX - Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici pratica di Denuncia di Inizio Lavori (DIA) Art.1 comma 6 L.443/01 per Interventi art. 37 DPR 380/01 - Lavori di Ripristino e Restauro Conservativo al prot. QI/2008/70975 a titolo , con versamento di € 136,96 quali reversali comunali.

Con detta istanza si portava l'immobile staggito alla situazione attuale, oltre che effettuare opere di sistemazione delle pavimentazioni esterne.

L'iter della DIA prevede la comunicazione di fine lavori ed il successivo accatastamento dell'immobile come così mutato dalle opere, ma tale ultima incombenza non è stata ad oggi soddisfatta tant'è che la planimetria catastale è ancora quella depositata nell'anno 1939.

Sarà quindi da completare l'iter della istanza con i relativi oneri professionali ed amministrativi derivanti non quantizzabili in questa sede.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pur avendo l'immobile assunto catastalmente la categoria A/4, si precisa che non ha le caratteristiche igienico sanitarie previste per le abitazioni dalla normativa vigente.

In particolare, l'ambiente stanza con bagno presenta un'altezza utile interna di ml. 2,54 inferiore alla minima di ml. 2,70 prevista per gli ambienti abitabili, non è dotato di cucina o angolo cottura.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5 (CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Sono presenti oneri condominiali.

Spese condominiali

Caratura millesimale dell'immobile:

tab. A mm. 47,080

tab B (ascensore) mm. 0,00

tab C (straordinarie ascensore) mm. 23,540

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.070,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.683,60

Importo spese straordinarie già deliberate: € 107,02

Il Condominio si è costituito in giudizio con Atto di Intervento del 21/10/2020 a firma Avv. Luca Lucci per la sorte pari ad € 3.831,43 afferente quote condominiali insolute, oltre spese legali per un totale finale di € 4.435,90.

L'amministrazione del Condominio è tenuta dalla _____, che in data 15/12/2022 comunica allo scrivente la situazione aggiornata di morosità dell' esecutato consistente in:

- € 6.621,00 per quote scadute a saldo anno 2021;
- € 1.062,60 per quote ordinarie da preventivo anno 2022 (le quote sono suddivise bimestralmente);
- € 107,02 per quote straordinarie scadute anno 2021.

Il tutto per un totale di € 7.790,62.

Tale importo finale va decurtato della sorte capitale dell'atto di intervento pari ad € 3.831,43 perché contenuta nell'importo dell'estratto conto.

Pertanto, l'onere condominiale insoluto ammonta ad € (7.790,62- 3.831,43) = € 3.959,19.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Sono presenti oneri condominiali.

Spese condominiali

Sono le medesime del bene n. 01 costituendo entrambi i beni unica proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1)
L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano rialzato composto da soggiorno/pranzo, letto, cucina, due bagni, ripostiglio a cabina armadio, disimpegno, con annesso giardino, sul quale insiste, in corpo accessorio, un locale (ex box) adibito ad abitazione ed un volume tecnico, il tutto con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A e dall'originario accesso interno condominiale al civico 14. Il compendio risulta integralmente ristrutturato con materiali di qualità superiore e ben conservato. La collocazione



urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scala del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall'intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2, Graffato part. 496 e 499 sub - Fg. 505, Part. 496, Sub. 502, Categoria EU - Fg. 505, Part. 499, Sub. 502, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 852.360,00

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito in Roma viale Glorioso 14/A

Dati catastali: Foglio 505, part. 58, sub 506, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani rendita € 1.562,28 con aree esterne part. 496 e 499 sub 502.

Totale superficie convenzionale Lorda mq. 142,06.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima ma è risultato che nessun immobile rispondeva alle caratteristiche necessarie. Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali (si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005).

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - I semestre 2022 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona B14, microzona 3, zona Centrale Trastevere (Via della Lungara).

Il valore di mercato per abitazione di tipo civile in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 4.600,00 ad un max di €/mq. 6.400,00 per superficie lorda.

Il valore locativo va da un min di €/mq.mese 13,8 ad un max di €/mq. mese 20,5.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq (4.600,00 + 6.400,00) / 2 = €/mq. 5.500,00. Valore locativo medio €/mq. mese (13,8 + 20,5) / 2 = €/mq.mese 17,15.

Agenzie immobiliari.

Prezzi medi richiesti per immobili residenziali in zona Trastevere vendita da un min. di €/mq. 5.100,00 ad un max di €/mq. 7.700,00, locazione da un min. di €/mq.mese 20,75. ad un max di €/mq. mese 25,06. Con valori medi pari ad €/mq 6.400,00 ed €/mq. mese 22,90.

I valori ottenuti sia OMI che agenzie immobiliari risultano simili e pertanto il valore di mercato dell'immobile staggito sarà la media di detti valori (€/mq. 5.500,00 + €/mq. 6.400,00) / 2 = €/mq. 5.950,00. Quindi sarà il più probabile valore del bene qualora fosse in stato di legittimità

$Vm1 = (mq. 142,06 \times €/mq. 5.950,00) = € 845.257,00,00.$

2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti



succitate.

- Quotazioni O.M.I. €/mq.mese 17,15.

- Agenzie immobiliari €/mq.mese 22,90.

Mediando i due valori si avrà $(€ 17,15 + € 22,90) / 2 = €/\text{mq. mese } 20,00$.

È possibile quindi stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 20,00 x mq. 142,06 = € 2.841,20 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 34.0943,40.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde a € 25.570,80 .

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene :

$Vm2 = (€ 25.765,20 / 0,03) = € 852.360,00$

ovvero €/mq. $(852.360,00/142,06) = €/mq. 6.000,00$.

I due valori a mq. $Vm1$ e $Vm2$ ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando il valore più alto, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà:

$Vm (€/mq. 6.000,00 \times mq. 142,06) = € 852.360,00$.

Tale valore andrà poi decrementato di una percentuale relativa allo stato di abusività , alla mancanza dei requisiti di abitabilità ed alla incertezza della garanzia delle vendite all'incanto.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T

L'immobile pignorato è sostanzialmente un corpo accessorio, locale (ex box) ora adibito ad abitazione (in catasto A/4 abitazione di tipo popolare) con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A, composto da una stanza, un bagno completo, una sala pluriuso. L'altezza interna è di ml. 2,55 per la stanza, ml. 2,50 per il bagno, mentre la sala ha un'altezza max di ml. 2,66 e d una min. di ml. 2,35. La sala è dotata di una vetrata frontale a tutta luce affacciante sul giardino annesso alla particella 58 sub. 506. L'immobile risulta ristrutturato e ben conservato. La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall' intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 286.150,00

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento sito in Roma viale Glorioso 14/A

Dati catastali: Foglio 505, part. 56, sub 2, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani rendita € 464,81.

Totale superficie convenzionale Lorda mq. 143,14.



1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima ma è risultato che nessun immobile rispondesse alle caratteristiche necessarie. Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali (si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005).

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - I semestre 2022 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona B14, microzona 3, zona Centrale Trastevere (Via della Lungara).

Il valore di mercato per abitazione di tipo civile in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 4.600,00 ad un max di €/mq. 6.400,00 per superficie lorda.

Il valore locativo va da un min di €/mq.mese 13,8 ad un max di €/mq. mese 20,5.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore minimo, quindi avremo: €/mq 4.600,00. Valore locativo minimo €/mq. mese 13,8.

Agenzie immobiliari.

Prezzi medi richiesti per immobili residenziali in zona Trastevere vendita da un min. di €/mq. 5.100,00 ad un max di €/mq 7.700, locazione da un min. di €/mq.mese 20,75. ad un max di €/mq. mese 25,06.

Si considerano quindi i valori minimi di €/mq 5.100,00 ed €/mq.mese 20,75.

I valori ottenuti sia OMI che agenzie immobiliari discostano e pertanto il valore di mercato dell' immobile staggito sarà la media di detti valori (€/mq. 4.600,00 + €/mq. 5.100,00) / 2 = €/mq. 4.850,00.

Quindi sarà il più probabile valore del bene qualora fosse in stato di legittimità:

$$Vm1 = (mq. 59,00 \times €/mq. 4.850,00) = € 286.150,00.$$

2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate.

- Quotazioni O.M.I. €/mq.mese 13,80.

- Agenzie immobiliari €/mq.mese 20,75.

Mediando i due valori si avrà (€ 13,80 + € 20,75) / 2 = €/mq. mese 17,30.

È possibile quindi stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 17,30 x mq. 59,00 = € 1.020,70 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 12.248,40.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde a € 9.186,30 .

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, si ottiene :

$$Vm2 = (€ 9.186,30 / 0,03) = € 306.210,00$$

$$\text{ovvero } €/mq. (306.210/59,00) = €/mq. 5.190,00.$$



I due valori a mq. Vm1 e Vm2 ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando il valore più basso, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà:

$Vm (\text{€}/\text{mq} \cdot 4.850,00 \times \text{mq} \cdot 59,0) = \text{€} 286.150,00$.

Tale valore andrà poi decrementato di una percentuale relativa allo stato di abusività, alla mancanza dei requisiti di abitabilità ed alla incertezza della garanzia delle vendite all'incanto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1)	142,06 mq	6.000,00 €/mq	€ 852.360,00	100,00%	€ 852.360,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T	59,00 mq	4.850,00 €/mq	€ 286.150,00	100,00%	€ 286.150,00
Valore di stima:					€ 1.138.510,00

Valore di stima: € 1.138.510,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%
Mancanza requisiti abitabilità bene n. 02	10000,00	€

Valore finale di stima: € 969.118,60

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 17/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 06/12/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 06/12/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/12/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Previsioni PRG
- ✓ N° 7 Altri allegati - Esiti ricerche condono edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Esiti ricerche licenza edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Esiti ricerca abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - DIA 38222/2007
- ✓ N° 11 Altri allegati - DIA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievi fotografici
- ✓ N° 13 Quotazioni mercato
- ✓ N° 14 Stato attuale part. 58 sub. 506
- ✓ N° 15 Stato attuale part. 56 sub. 2
- ✓ N° 16 Estratto conto condominiale al 15/12/2022



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1)
L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano rialzato composto da soggiorno/pranzo, letto, cucina, due bagni, ripostiglio a cabina armadio, disimpegno, con annesso giardino, sul quale insiste, in corpo accessorio, un locale (ex box) adibito ad abitazione ed un volume tecnico, il tutto con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A e dall'originario accesso interno condominiale al civico 14. Il compendio risulta integralmente ristrutturato con materiali di qualità superiore e ben conservato. La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall'intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2, Graffato part. 496 e 499 sub - Fg. 505, Part. 496, Sub. 502, Categoria EU - Fg. 505, Part. 499, Sub. 502, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'interrogazione del sistema NIK (Nuova Infrastruttura Cartografica di Roma Capitale) riporta le seguenti previsioni di PRG. L'immobile in viale Glorioso civico 14/A di cui al NCEU foglio 505 particella 58 ricade: PRG - Sistemi e Regole 1:5.000 Componente Sistema insediativo Città Storica Tessuto di espansione otto novecentesca ad isolato T4 normato da specifici articoli delle Norme Tecniche di Attuazione: artt. 24-25-29. Art. 24 Norme generali Art. 25 Tessuti della Città storica Art. 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T
L'immobile pignorato è sostanzialmente un corpo accessorio, locale (ex box) ora adibito ad abitazione (in catasto A/4 abitazione di tipo popolare) con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A, composto da una stanza, un bagno completo, una sala pluriuso. L'altezza interna è di ml. 2,55 per la stanza, ml. 2,50 per il bagno, mentre la sala ha un'altezza max di ml. 2,66 e di una min. di ml. 2,35. La sala è dotata di una vetrata frontale a tutta luce affacciante sul giardino annesso alla particella 58 sub. 506. L'immobile risulta ristrutturato e ben conservato. La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall'intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'interrogazione del sistema NIK (Nuova Infrastruttura Cartografica di Roma Capitale) riporta le seguenti previsioni di PRG. L'immobile in viale Glorioso civico 14/A di cui al NCEU



foglio 505 particella 58 ricade: PRG - Sistemi e Regole 1:5.000 Componente Sistema insediativo Città Storica Tessuto di espansione otto novecentesca ad isolato T4 normato da specifici articoli delle Norme Tecniche di Attuazione: artt. 24-25-29. Art. 24 Norme generali Art. 25 Tessuti della Città storica Art. 29 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

Prezzo base d'asta: € 969.118,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1253/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 969.118,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, interno 5 (catastalmente B), piano T (catastalmente T-1)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 58, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A2, Graffato part. 496 e 499 sub - Fg. 505, Part. 496, Sub. 502, Categoria EU - Fg. 505, Part. 499, Sub. 502, Categoria EU	Superficie	142,06 mq
Stato conservativo:	Lo stato degli immobili pignorati risulta buono ed immediatamente utilizzabili, non necessitanti di manutenzioni o riparazioni urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano rialzato composto da soggiorno/pranzo, letto, cucina, due bagni, ripostiglio a cabina armadio, disimpegno, con annesso giardino, sul quale insiste, in corpo accessorio, un locale (ex box) adibito ad abitazione ed un volume tecnico, il tutto con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A e dall'originario accesso interno condominiale al civico 14. Il compendio risulta integralmente ristrutturato con materiali di qualità superiore e ben conservato. La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall'intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Glorioso 14/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 56, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato degli immobili pignorati risulta buono ed immediatamente utilizzabili, non necessitanti di manutenzioni o riparazioni urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è sostanzialmente un corpo accessorio, locale (ex box) ora adibito ad abitazione (in catasto A/4 abitazione di tipo popolare) con accesso carraio esclusivo dal civico 14/A, composto da una stanza, un bagno completo, una sala pluriuso. L'altezza interna è di ml. 2,55 per la stanza, ml. 2,50 per il bagno, mentre la sala ha un'altezza max di ml. 2,66 e d una min. di ml. 2,35. La sala è dotata di una vetrata frontale a tutta luce affacciante sul giardino annesso alla particella 58 sub. 506. L'immobile risulta ristrutturato e ben conservato. La collocazione urbana è nel quartiere Trastevere e precisamente l'immobile		



	<p>pignorato si colloca al centro di un virtuale quadrilatero i cui vertici sono rappresentati dal Gianicolo, Monteverde Vecchio, Villa Pamphili e Viale Trastevere; si trova pressoché ai piedi della "Scalea del Tamburino", 126 scalini che collegano viale Glorioso a via Dandolo, ovvero la Trastevere bassa alla Trastevere alta. Viale Glorioso è retrostante al Ministero della Pubblica Istruzione, insistente questo su Viale Trastevere. Il tessuto urbano è ovviamente di pregio ed ambito, sebbene presenti le ben note difficoltà derivanti dall' intenso traffico e dalla penuria di archeggi. Sono ovviamente presenti molteplici attività commerciali di vario genere, ristoranti ed attività ricettive. Il quartiere e la zona precipua sono serviti da istituti di istruzione di ogni grado, da farmacie e presidi sanitari pubblici. Il trasporto è garantito da servizio di bus e tram che ben collegano la zona alla stazione centrale Termini.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L' immobile risulta occupato dal debitore



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, INTERNO 5
(CATASTALMENTE B), PIANO T (CATASTALMENTE T-1)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 23/07/2007
Reg. gen. 133591 - Reg. part. 34734
Importo: € 1.340.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 670.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/09/2019
Reg. gen. 110143 - Reg. part. 76920
Quota: Intero per la piena proprietà
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GLORIOSO 14/A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 23/07/2007
Reg. gen. 133591 - Reg. part. 34734
Importo: € 1.340.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 670.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/09/2019
Reg. gen. 110143 - Reg. part. 76920
Quota: Intero per la piena proprietà
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

