

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

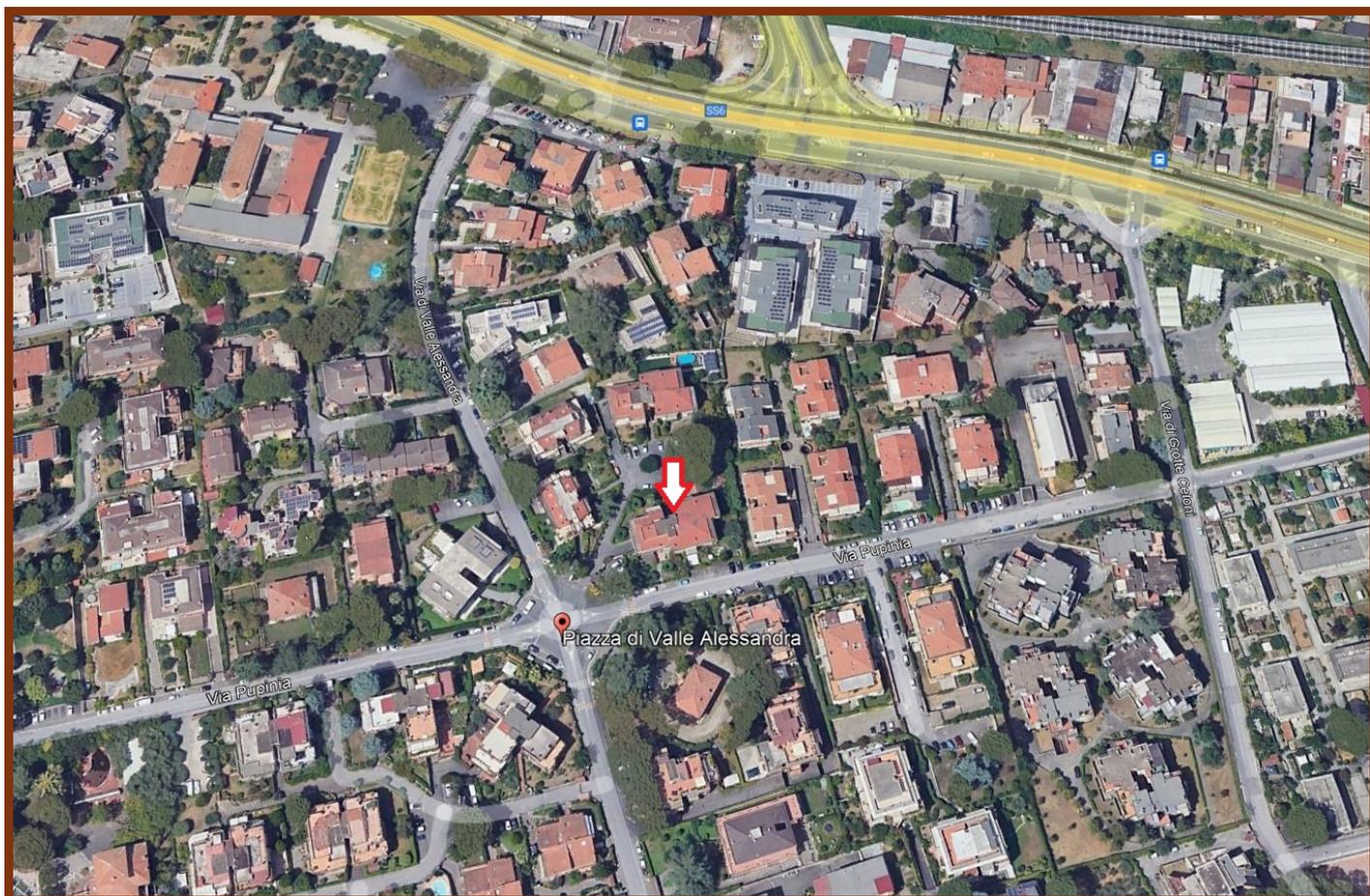
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Costanzo Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 514/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	9

<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	12
Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	13
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	13
Parti Comuni .....	13

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	16

<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	17
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	17
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	19
Stima / Formazione lotti .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	23

<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 514/2023 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 350.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1 .....	27

## INCARICO

---

In data 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Costanzo Renato, con studio in Via della Brianza, 2 - 00161 - Roma (RM), e-mail r.costanzo@progeonet.it, PEC renato.costanzo@geopec.it, Tel. 06 442 38 145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 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) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Appartamento con boxes auto siti in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano secondo, interno 5 (appartamento) e piano S1, n.ri 2 e 9 (boxes auto) di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Per la presente procedura esecutiva, lo scrivente ritiene più idoneo procedere alla formazione di un unico lotto, in quanto trattasi di un appartamento con boxes auto pertinenziali, regolati da atti d'obbligo che vincolano la destinazione d'uso del piano interrato al servizio dei fabbricati edificati sul lotto. Inoltre, data l'ampia metratura dell'appartamento, si ritiene commercialmente più vantaggioso proporre la vendita dello stesso unitamente ai due boxes auto.

Pertanto, il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

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) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe e unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all.to).

#### CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2**

---

L'appartamento confina con vano scala, distacco su particella 47 verso camminamento di accesso al fabbricato, distacco su particella 47 verso particella 1329, distacco su particella 47 verso Via di Valle Alessandra, distacco su particella 47 verso strada di accesso al fabbricato, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il box auto confina con corsia di manovra comune, altra unità immobiliare box auto numero 3, intercapedine, altra unità immobiliare box auto numero 1, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

**BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1**

---

Il box auto confina con corsia di manovra comune, altra unità immobiliare, intercapedine, altra unità immobiliare box auto numero 10, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,80 mq	149,30 mq	1	149,30 mq	2,97 m	2
Terrazza	158,60 mq	158,60 mq	0,15	23,79 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,09 mq</b>		

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,70 mq	20,80 mq	1	20,80 mq	3,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,80 mq</b>		

**BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,30 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	3,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura e i boxes auto sono di pertinenza dell'abitazione oggetto della presente procedura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1989 al 06/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 176 mq Rendita € 1.115,55 Piano 2 Graffato no
Dal 07/04/1999 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 176 mq Rendita € 1.115,55 Piano 2 Graffato NO
Dal 29/07/2009 al 26/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 176 mq Rendita € 1.115,55 Piano 2 Graffato NO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1989 al 06/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1 Graffato no
Dal 07/04/1999 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1 Graffato NO
Dal 29/07/2009 al 26/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1 Graffato NO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1989 al 06/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 Superficie catastale 28 mq Rendita € 100,71 Piano S1 Graffato no
Dal 07/04/1999 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 Superficie catastale 28 mq Rendita € 100,71 Piano S1 Graffato NO
Dal 29/07/2009 al 26/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 Superficie catastale 28 mq Rendita € 100,71 Piano S1 Graffato NO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1051	1330	7	6	A2	5	8	176 mq	1115,55 €	2	NO	

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1051	1330	10	6	C6	12	19	19 mq	76,54 €	S1	NO	

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1051	1330	17	6	C6	12	25	28 mq	100,71 €	S1	NO	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti. Si precisa che, sulle visure catastali dei boxes auto non è riportato il numero identificativo, ma lo stesso potrà essere aggiornato depositando un'istanza presso l'Ufficio Catastale.

## PATTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Nulla da precisare.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Negli immobili oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente l'esecutato, il quale ha dichiarato di occuparli unitamente ai genitori.

Gli immobili risultano in un normale stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Le parti comuni con relative tabelle millesimali sono riportate nel regolamento di condominio che si allega al presente elaborato. In merito alle spese condominiali ancora dovute, l'Amministratore ha fornito l'estratto conto al 17-04-2024, precisando che vi è un insoluto di €.715,00 (cfr. all.ti).

Inoltre, il fabbricato di cui gli immobili oggetto di pignoramento sono porzione è ricompreso all'interno del Consorzio denominato "Torre Gaia" per il quale vi è un insoluto a nome dell'esecutato pari ad €.270,00 per l'anno 2023 ed €.569,00 per l'anno 2024 (cfr. all.ti).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Si precisa che, all'atto dell'edificazione del fabbricato, è stato sottoscritto dal costruttore in favore del Comune di Roma un atto d'obbligo per vincolare la sistemazione delle aree esterne e l'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato al servizio degli edifici (cfr. all.ti).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

---

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito negli anni '80 con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura piana. Lo stesso è composto da n°4 elevazioni fuori terra ed una entroterra, rifinito esternamente in parte in cortina e in parte tinteggiato. Al fabbricato è possibile accedere dalla piazza principale tramite un cancello in ferro che introduce nell'area privata del condominio dalla quale si possono raggiungere i quattro edifici del lotto. L'edificio 4 è dotato di impianto elevatore con soste ai piani e vano scala, realizzato con alzate e pedate in marmo, che conduce ai piani. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è normale. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al piano secondo ed è distinto con l'interno 5. Lo stesso, avente un'altezza di 2,97 mt., è composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, quattro camere, due bagni, cucina, ripostiglio e terrazza. L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina, dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono legno e vetro. Gli infissi esterni sono invece costituiti da avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. Sono installati un impianto telefonico, citofonico e tv. L'impianto termico è di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità. Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito negli anni '80 con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura piana. Lo stesso è composto da n°4 elevazioni fuori terra ed una entroterra, rifinito esternamente in parte in cortina e in parte tinteggiato. Al fabbricato è possibile accedere dalla piazza principale tramite un cancello in ferro che introduce nell'area privata del condominio e dalla quale si raggiunge, attraverso una rampa di accesso, il piano seminterrato. E' altresì possibile raggiungere i boxes auto direttamente dal vano scala del condominio, tramite una porta d'accesso ubicata sul vano scala che introduce al piano seminterrato. Contraddistinti da tipologia di "autorimessa", i boxes auto in oggetto sono distinti con i numeri 2 e 9 e hanno un'altezza principale di mt.3,40, che si riduce a mt. 2,50 nella parte retrostante nel box auto n.2 e mt. 2,52 nel il box auto n.9. Composti da un unico ambiente, i boxes sono pavimentati in malte premiscelate a base di cemento, mentre le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate. Infine, l'accesso è dato una porta basculante in ferro zincato. Al momento del sopralluogo gli immobili, a parere dello scrivente, sono risultati in uno stato di manutenzione e conservazione normale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

Gli immobili risultano liberi, in quanto nella disponibilità dall'esecutato e dei genitori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1989 al 06/04/1999	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO CAROSI	24/07/1989	69091	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	04/08/1989	77705	44890
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 07/04/1999 al 28/07/2009	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAOLO FARINARO	07/04/1999	125301	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	14/04/1999	27119	17110
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/07/2009 al 26/05/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mosca Antonio	29/07/2009	81229	19628
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1	31/07/2009	101295	54132
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1**

---

Sulla base della Certificazione Notarile redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano (*cfr. all.to*) depositata in atti è emerso quanto segue:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 07/02/2020  
Reg. gen. 48297 - Reg. part. 8687  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.532.770,15  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 07/02/2020  
N° repertorio: 3050

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 19/05/2023  
Reg. gen. 62707 - Reg. part. 45646  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2**

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1**

**BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1**

---

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città Consolidata - Tessuti di espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica Morfologie degli impianti urbani non risultano perimetrazioni. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - n. 24 Foglio 374 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli insediamenti Urbani. 2. Tavola "B" - n. 24 Foglio 374 - Beni paesaggistici - sito aree urbanizzate del PTPR (*cfr. all.to*).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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

Le concessioni edilizie sono state rilasciate dal Comune di Roma subordinando le stesse alla redazione di atti d'obbligo (cfr. all.to) nei quali il costruttore si è obbligato a mantenere permanentemente e irrevocabilmente a servizio degli edifici la superficie dei parcheggi condominiali, il verde e le destinazioni d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato.

Per il fabbricato non risulta rilasciata l'agibilità.

Per stabilire la conformità degli immobili oggetto di pignoramento alle autorizzazioni o alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera. Si è potuto così accertare che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.504/C rilasciata il 20-03-1984 al progetto prot.19074 del 28-04-1983 e successiva concessione edilizia n.1078/C rilasciata il 19/07/1989 al progetto di variante prot.192998 del 29-10-1987. Infine, risulta rilasciata un'ulteriore concessione edilizia n.1031/C del 28/10/1992 relativa al progetto di variante prot. 74114 del 12-11-1990 che interessa il solo piano servizi (sottotetto) degli edifici n.ri 3 e 4. Agli edifici non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità (cfr. all.ta documentazione). Dal confronto tra le planimetrie di progetto e i rilievi eseguiti dallo scrivente in occasione del sopralluogo, gli immobili risultano sostanzialmente conformi al progetto edilizio sulla base delle tolleranze stabilite dal D.P.R. 380/01 e s.m.i..

### ***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.

Si precisa che per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente ha richiesto in fase di sopralluogo i documenti necessari all'esecutato, il quale non ha adempiuto nei termini concessi. Pertanto, in assenza della documentazione relativa all'impianto di riscaldamento/raffrescamento dell'appartamento, non è stato possibile redigere il suddetto certificato.

Invece, per i boxes auto l'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In merito alle spese condominiali ancora dovute, l'Amministratore ha fornito l'estratto conto al 17-04-2024, precisando che vi è un insoluto di €.715,00 (cfr. all.to).

Inoltre, il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento è porzione è ricompreso all'interno del Consorzio denominato "Torre Gaia" per il quale vi è un insoluto a nome dell'esecutato pari ad €.270,00 per l'anno 2023 ed €.569,00 per l'anno 2024 (cfr. all.ti).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la presente procedura esecutiva, lo scrivente ritiene più idoneo procedere alla formazione di un unico lotto, in quanto trattasi di un appartamento con boxes auto pertinenziali, regolati da atti d'obbligo che vincolano la destinazione d'uso del piano interrato al servizio dei fabbricati edificati sul lotto. Inoltre, data l'ampia metratura dell'appartamento, si ritiene commercialmente più vantaggioso proporre la vendita dello stesso unitamente ai due boxes auto.

Pertanto, il lotto è formato dai seguenti beni:

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

---

- Appartamento sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano secondo, interno 5 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato NO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

---

- Box auto sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano seminterrato, distinto con il numero 2 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6, Graffato NO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

- Box auto sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, piano seminterrato, distinto con il numero 9 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6, Graffato NO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che, nell'attuale contesto storico, il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'uso del metodo sintetico-comparativo, il sottoscritto ha compiuto un'attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di determinare i valori unitari di zona. Per rendere l'indagine il più accurata possibile, lo scrivente ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, la Borsa Immobiliare di Roma e l'Agenzia del Territorio di Roma, che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Inoltre, sono stati acquisiti i valori di compravendita di unità immobiliari presenti nella stessa via e nelle vie limitrofe e comparabili per tipologia (cfr. all.to). Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Nel caso di specie è stato anche tenuto in debita considerazione che l'immobile, per quanto in una zona periferica della città, è ubicato all'interno di un comprensorio privato e che l'appartamento è posizionato all'ultimo piano di una palazzina di tre piani, con una terrazza continua su tre lati di notevoli dimensioni. Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, lo stesso, come descritto nella prima parte del presente elaborato, sarà considerato in condizioni "normali" sia per l'appartamento che per i boxes auto. Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Torre Gaia", per le compravendite di appartamenti simili a quello oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq. 1.500,00 ed €/mq. 2.500,00 a seconda del taglio, mentre per le compravendite di boxes auto simili a quelli oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 1.200,00, quindi nell'ordine del 50% rispetto ai valori degli appartamenti. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq. 2.000,00 per l'appartamento, in considerazione anche dell'ampia terrazza che valorizza l'immobile, e un valore unitario pari ad €/mq. 900,00 per i boxes auto.

Pertanto, si avrà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2	173,09 mq	2.000,00 €/mq	€ 346.180,00	100,00%	€ 346.180,00
<b>Bene N° 2</b> - Box auto Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1	20,80 mq	900,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
<b>Bene N° 3</b> - Box auto Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1	26,50 mq	900,00 €/mq	€ 23.850,00	100,00%	€ 23.850,00
				Valore di stima:	€ 388.750,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante e che si tratta di un edificio che non è dotato del Certificato di Agibilità.

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	10,00	%

**Valore finale di stima: € 349.875,00**

**Valore a base d'asta in c.t.: € 350.000,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e relativi distacchi.

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 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Costanzo Renato

## ELENCO ALLEGATI:

1. verbale di sopralluogo;
2. servizio fotografico;
3. elaborati grafici;
4. documentazione catastale;
5. certificazione notarile;
6. nota di trascrizione pignoramento Reg. Part. 45646 del 19-05-2023;
7. ispezioni ipotecarie dal 26-05-2023 al 05-09-2024;
8. atto Notaio Carosi Rep.69091 del 24-07-1989;
9. atto Notaio Farinaro Rep.125301 del 07-04-1999;
10. atto Notaio Mosca Rep.81229 del 29-07-2009;

11. regolamento di Condominio e millesimi;
12. situazione versamenti condominio;
13. statuto consorzio;
14. situazione versamenti consorzio;
15. certificato contestuale esecutato;
16. inquadramento urbanistico;
17. documentazione edilizia;
18. quotazioni e comparabili;
19. perizia privacy;
20. PEC di invio della bozza perizia alle parti;
21. notula competenze e spese Esperto Stimatore.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2**

---

- Appartamento sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano secondo, interno 5 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città Consolidata - Tessuti di espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica Morfologie degli impianti urbani non risultano perimetrazioni. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - n. 24 Foglio 374 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli insediamenti Urbani. 2. Tavola "B" - n. 24 Foglio 374 - Beni paesaggistici - sito aree urbanizzate del PTPR (cfr. all.to).

#### **BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1**

---

- Box auto sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano seminterrato, distinto con il numero 2 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città Consolidata - Tessuti di espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica Morfologie degli impianti urbani non risultano perimetrazioni. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - n. 24 Foglio 374 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli insediamenti Urbani. 2. Tavola "B" - n. 24 Foglio 374 - Beni paesaggistici - sito aree urbanizzate del PTPR (cfr. all.to).

#### **BENE N° 3 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1**

---

- Box auto sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, piano seminterrato, distinto con il numero 9 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: TAVOLA 19 - Città Consolidata - Tessuti di espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica

Morfologie degli impianti urbani non risultano perimetrazioni. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, l'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale del Lazio n°556 e 1025/2007, con le seguenti destinazioni: 1. PTPR Tavola "A" - n. 24 Foglio 374 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli insediamenti Urbani. 2. Tavola "B" - n. 24 Foglio 374 - Beni paesaggistici - sito aree urbanizzate del PTPR (cfr. all.to).

Gli immobili risultano urbanisticamente regolari.

***Prezzo base d'asta in c.t.: €.* 350.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 514/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato NO	<b>Superficie</b>	173,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente l'esecutato, il quale occupa l'immobile con i genitori.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano secondo, interno 5 di proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6, Graffato NO	<b>Superficie</b>	20,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto è una pertinenza dell'abitazione oggetto della presente procedura e, al momento del sopralluogo, è risultato di proprietà e utilizzato dall'esecutato.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, Edificio 4, piano seminterrato, distinto con il numero 2 di proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Box auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Piazza di Valle Alessandra n.1, edificio 4, interno 9, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1051, Part. 1330, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6, Graffato NO	<b>Superficie</b>	26,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto è una pertinenza dell'abitazione oggetto della presente procedura e, al momento del sopralluogo, è risultato di proprietà e utilizzato dall'esecutato.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto sito in Roma, Piazza di Valle Alessandra n.1, piano seminterrato, distinto con il numero 9 di proprietà di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 5, PIANO 2

**BENE N° 2** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 2, PIANO S1

**BENE N° 3** - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA DI VALLE ALESSANDRA N.1, EDIFICIO 4, INTERNO 9, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 07/02/2020  
Reg. gen. 48297 - Reg. part. 8687  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.532.770,15  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 07/02/2020  
N° repertorio: 3050

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 19/05/2023  
Reg. gen. 62707 - Reg. part. 45646  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*