

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## SEZIONE E E. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nell'Esecuzione Immobiliare n. 569/2020  
del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam Iappelli.

Promossa da

\*\*\*

Intervenuto

*Agenzia delle Entrate – Riscossione*  
*Agente della Riscossione per le province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone*  
*Cod. Fisc. e P.IVA1375881002*  
*Via Grezar, 14*  
*00142 Roma (RM).*  
*PEC: [laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)*  
*[protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it)*

Contro

\*\*\*

Custode

*Avv. Tiziana Maiolati*  
*PEC: [tizianamaiolati@puntopec.it](mailto:tizianamaiolati@puntopec.it)*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3-4
Documentazione fotografica e inquadramento territoriale.....	5-6-7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza .....	9
Documentazione fotografica .....	9-20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	22
Corrispondenza Catastale .....	22-23-24
Precisazioni.....	25
Patti .....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali.....	26- 27-28
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli) .....	28-29
Normativa urbanistica.....	29-30
Regolarità edilizia.....	30
Certificazione Energetica e Dichiarazione di Conformità .....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Stima / Formazione lotti .....	31-32-33-34
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi .....	34
Oneri per la regolarizzazione urbanistica .....	35
Stato d'uso e manutenzione .....	35
Stato di possesso.....	35
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	35
Spese condominiali insolute .....	35
Conclusioni.....	36
Limiti dell'incarico .....	36
Elenco degli allegati.....	37
Riepilogo base d'asta .....	37-38



## INCARICO

---

Lo scorso 30 agosto 2021, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo mail: [faustovolponi@tiscali.it](mailto:faustovolponi@tiscali.it) Pec: [fausto.volponi@geopec.it](mailto:fausto.volponi@geopec.it). Tel/fax 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento al G.E. dott.ssa Miriam IAPPELLI.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalle porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato sito in Roma Capitale, Via Ildebrando della Giovanna n. 157/F e precisamente:

**Bene n. 1** - Appartamento sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, collegati tra loro da scala interna, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da locale cantina, al piano seminterrato, salone con angolo cottura, W.c., due balconi ed annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva, al piano terra, e da soffitta al piano primo, confinante con bene comune non censibile ed appartamenti distinti con i numeri interni 4 e 6 salvo altri;

**Bene n. 2** - posto auto scoperto, al piano terra, distinto con il numero 5 (cinque) della superficie catastale di metri quadrati 13 (tredici), confinante con area di manovra e posti auto numeri 4 e 6, salvo altri.

## DESCRIZIONE

---

*Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 569/2017 ha interessato il diritto di "... piena proprietà dell'appartamento uso abitazione sito in Roma, con accesso da diramazione di Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, realizzato a schiera, distinto con l'interno 5, articolato sui piani seminterrato, terra e primo, con accesso da una corte di modesta superficie, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi, di cui uno verandato, chiuso con infissi in vetro ed alluminio anodizzato, al piano terreno, una camera con bagno ed una superficie uso soggiorno, al piano cantinato ed una soffitta al piano primo, una corte retrostante completa la consistenza dell'unità uso abitativo, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con distacco condominiale, appartamento interno 6, strada accesso condominiale ed appartamento interno 4, salvo altri e migliori confini,*

*Mentre il posto auto esterno, delimitato da vernice a terra, distinto con il n. 5, ubicato a ridosso del muro di recinzione a confine della rampa di accesso condominiale confina con posto auto numero 4, area di manovra, posto auto numero 6, salvo altri e migliori confini.*

*Le unità di cui sopra risultano censiti al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 410 particella 3943 con i seguenti subalterni:*

*Appartamento Interno 5, Subb. 9 e 10 graffiati (categoria A/7);*

*Posto Auto n. 5 Sub. 26 (Categoria C/6).*



Il diritto di proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta compete alla \*\*\*\*  
come meglio specificato nei paragrafi successivi.

L'immobile in oggetto è parte di un complesso di case a schiera, numero 12 corpi uniti tra loro, da cui si accede con la diramazione di Via Ildebrando della Giovanna, civico 157; complesso realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 158, rilascia dal Comune di Roma Capitale il 12.04.2004.

Per il complesso stesso è stata presentata richiesta del certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, presso il Comune di Roma Capitale – Dipartimento IX, protocollata in data 08.03.2008 al n. QI/2008/15010, ma ad oggi, dagli archivi comunali non risulta rilasciato.

Ubicato nella zona denominata Massimina (e/o Massimilla), con lo svincolo dal km 13,00 ca. della S.S. n. 1 Aurelia, il cui nucleo insediativo risulta costituito, maggiormente, da ville, villette e piccole palazzine, originariamente edificato senza adeguato e legittimo strumento urbanistico, ora inserito, legittimamente nel nuovo P.R.G., in zona “Città della Trasformazione”. A ridosso vi è il tracciato ferroviario della “Fiumicino-Fara Sabina”.

In sede dei sopralluoghi, in data 29.10 e 16.11.2021, l'edificio a schiera, nel suo complesso, risultava in uno stato buono di conservazione per le parti comuni, sia per l'edificio stesso che per le zone esterne.

All'uopo si è constatato la difficoltà di accesso al complesso, causa la ripida inclinazione della stradina di accesso dipartentesi da Via Ildebrando della Giovanna; difficoltà per percorsi pedonali sia nella discesa che nella salita; per cui il trasporto con auto diventa fondamentale per l'accesso sia per l'accesso alle unità immobiliari stesse che per l'approvvigionamento dei beni usuali di consumo, dato che la zona dei centri Commerciali risultano ubicati verso l'interno, lato Massimina, della S.S. Aurelia, per cui resta obbligato l'uso dell'auto privata.

L'unità stessa, contraddistinta dall'interno 5, risulta composta dal piano terreno con ingresso, soggiorno con angolo cottura e bagno con balconi sia antistante l'ingresso che nel retro della porzione immobiliare, chiuso a veranda con infissi in alluminio e vetro; piano cantinato, ora utilizzato a residenziale con una camera da letto ed antistante camera uso living con bagno, mentre il piano primo, vi è una soffitta, utilizzata come spazio pluri uso. Una modesta corte antistante l'ingresso ed un'altra nel lato posteriore completano la proprietà.

Ovviamente sia la veranda realizzata nel lato posteriore che le modifiche apportate nel piano cantinate risultano in essere senza alcun titolo edilizio legittimo.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica relativa al villino, nel suo insieme e nei particolari, con vista sia dall'ingresso che dalla parte della corte di pertinenza.







Ingresso villino visto dall' area condominiale







Il villino visto dalla corte di pertinenza esclusiva







Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

Il complesso, nel suo insieme, comprendente l'unità immobiliare è inserito all'interno di un quadrante delimitato, partendo da nord e proseguendo sempre in senso orario, da Via Ildebrando della Giovanna, complessi immobiliari ad uso residenziale e ferrovia Fara Sabina-Fiumicino, come si evince dall'inquadramento territoriale che viene sopra riportato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - Appartamento sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, collegati tra loro da scala interna, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da locale cantina, al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, W.c., due balconi ed annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva, al piano terra, e da soffitta al piano primo, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con distacco condominiale, appartamento interno 6, strada accesso condominiale ed appartamento interno 4, salvo altri e migliori confini;

**Bene n. 2** - posto auto scoperto, al piano terra, distinto con il numero 5 (cinque) della superficie catastale di metri quadrati 13 (tredici), confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con posto auto numero 4, area di manovra, posto auto numero 6, salvo altri e migliori confini.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, attestante le risultanze delle visure effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del 31 agosto 2020.

## TITOLARITA'

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato acquistato dal seguente esecutato con i diritti di seguito riportati:

\*\*\*

Con l'atto di compravendita a rogito del notaio Valerio PANTANO di Roma, stipulato in data 16 gennaio 2013, rep. 67012 racc. 21169, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici al n. 6196 serie 1T/2013, trascritto, con ulteriore formalità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 23.01.2013, Reg. Gen. n. 8069, Reg. Part. n. 6197, la Società \*\*\*

., acquistò dai Sigg.\*\*\*, che vendettero “...la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Roma Capitale, Via Ildebrando della Giovanna, 157, precisamente:

*appartamento sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, collegati tra loro da scala interna, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da locale cantina, al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, w.c., due balconi ed annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva, al piano terra, e da soffitta, al piano primo; confinante con distacco verso bene comune non censibile ed appartamenti distinti con il numero 4 e 6, salvo altri; posto auto scoperto, al piano terra, distinto con il numero 5, confinante con area di manovra e posti auto numeri 4 e 6, salvo altri.*

L'atto di compravendita a rogito del notaio Valerio PANTANO di Roma del 16.01.2013 rep. 67012, racc. 21169, risulta allegato alla presente perizia sotto la **lettera "A"**.

## C O N F I N I

---

I beni immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, confinano rispettivamente, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con distacco condominiale, appartamento interno 6, strada accesso condominiale ed appartamento interno 4, salvo altri e migliori confini;

mentre il posto auto, distinto con il numero 5, confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario con posto auto numero 4, area di manovra, posto auto numero 6, salvo altri e migliori confini.



## C O N S I S T E N Z A

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso abitazione	28,73 mq	33,27 mq	1,00	33,27 mq	2,70 h	T
Cantina piano S1	34,76 mq	38,95 mq	0,45	17,52 mq	2,50 h	S1
Soffitta piano 1	13,95 mq	13,95 mq	0,45	6,28 mq	1,60 hm	1
Balconi (ingresso e veranda)	9,03 mq		0,30	2,71 mq		T
Corte	29,17 mq		0,15	4,38 mq		T
Posto auto	13 mq		0,45	5,85 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>Ca. 70,01 mq</b>		

I beni, oggetto della presente Esecuzione, non risultano divisibili in natura.

E' accessibile dall'area accesso condominiale e accedendo all'interno dell'appartamento uso abitativo, si trova l'ingresso, salone con angolo cottura, un bagno ed un balcone verandato costituito da una scala che collega la corte di pertinenza ad uso esclusivo.

Le superfici che verranno di seguito riportate sono quelle rilevate al momento del sopralluogo.

Viene inoltre riportata, di seguito, la documentazione fotografica eseguita, all'interno dell'unità immobiliare durante il corso del sopralluogo effettuato 16 novembre 2021 con la restituzione grafica del rilievo analitico dell'unità

### Superfici interne

Ingresso (piano terra)	Mq	1,34
Salone/Ac (piano terra)	Mq	24,21
Bagno (piano terra)	Mq	3,18
Veranda (ex balcone)	Mq	2,73
Soggiorno (piano S1)	Mq	15,72
Camera (piano S1)	Mq	14,75
Bagno (piano S1)	Mq	4,29
Soffitta (piano primo)	Mq	13,95

### Superfici esterne

Balcone	Mq	6,30
Corte	Mq	29,17







Vista ingresso appartamento dall'interno







Vista salone con angolo cottura piano terra







Vista Bagno piano terra







Vista balcone verandato piano terra







Vista Soggiorno piano S1(Cantina)





Vista camera da letto piano S1 (Cantina)



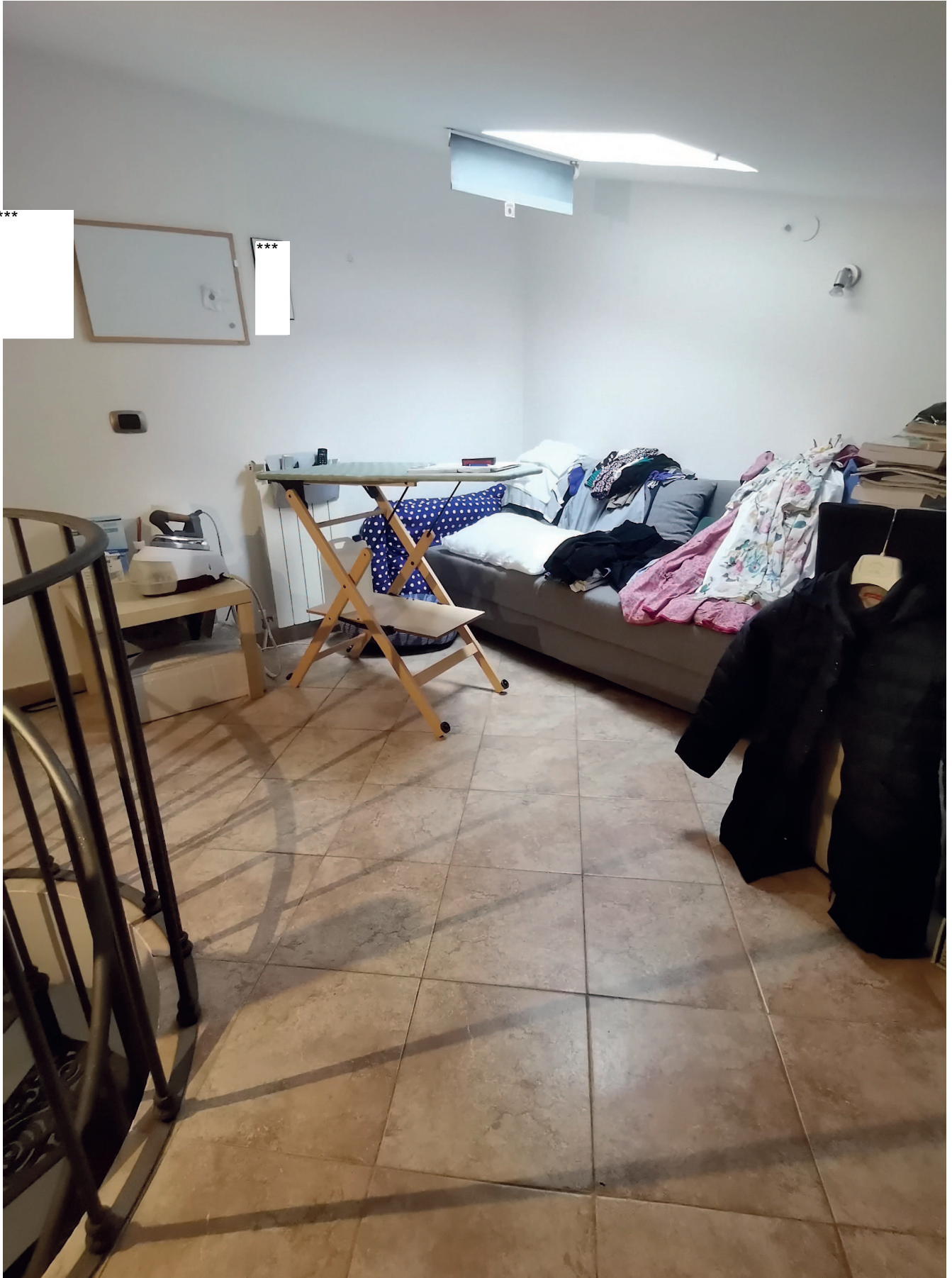




Vista Bagno piano S1 (Cantina)







Vista Soffitta piano primo (soffitta)







Vista Corte pertinenziale



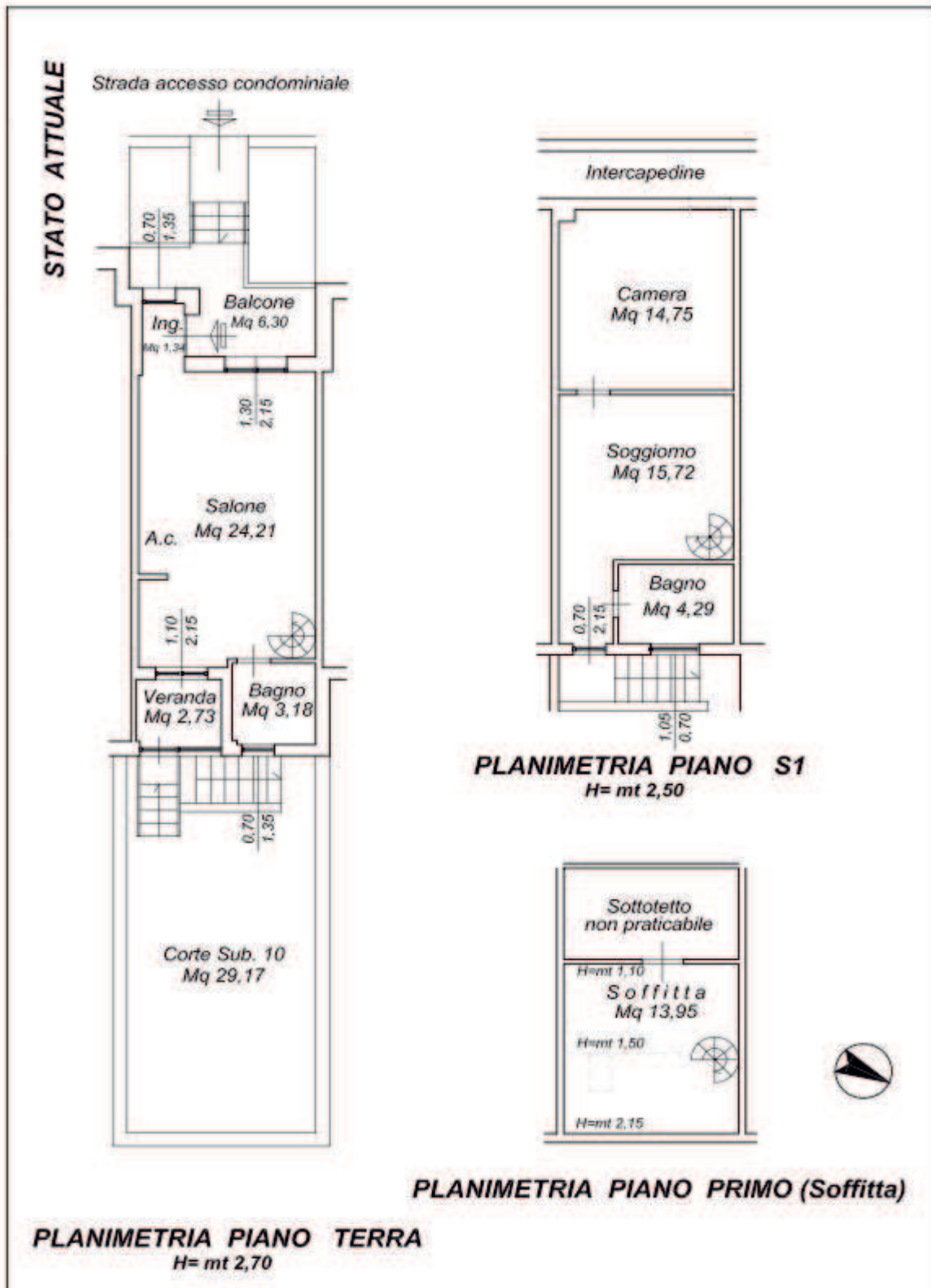




Vista posto auto







Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi al 16.11.2021 (grafico non in scala)





## C R O N I S T O R I A   D A T I   C A T A S T A L I

N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
1	Dal 27 giugno 1984 al 28 maggio 2002	***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 410, Part. 2217 Sem. cl 4 mq 1.746
2	Dal 28 maggio 2002 al 05 giugno 2008	***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 410, Part. 3943 Sem. cl 4 mq 1.746 (T.M. prot. RM1403788 DEL 30.11.2007)
3	Dal 03 dicembre 2007 al 05 giugno 2008	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 3943 Sub. 9-10 z.c. 6 Categoria A/7 Villini R.c. € 526,79 Fg. 410, Part. 3943 Sub. 6 z.c. 6 Categoria C/6 Posto autoi R.c. € 28,20
4	Dal 05 giugno 2008 al 29 luglio 2008	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 3943 Sub. 9-10 z.c. 6 Categoria A/7 Villini R.c. € 526,79 Fg. 410, Part. 3943 Sub. 6 z.c. 6 Categoria C/6 Posto autoi R.c. € 28,20
5	Dal 29 luglio 2008 al 16 gennaio 2013	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 3943 Sub. 9-10 z.c. 6 Categoria A/7 Villini R.c. € 526,79 Fg. 410, Part. 3943 Sub. 6 z.c. 6 Categoria C/6 Posto autoi R.c. € 28,20
6	Dal 16 gennaio 2013 ad oggi	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 410, Part. 3943 Sub. 9-10 z.c. 6 Categoria A/7 Villini R.c. € 526,79 Fg. 410, Part. 3943 Sub. 6 z.c. 6 Categoria C/6 Posto autoi R.c. € 28,20

Premesso che sia i dati catastali, che le volture dei trasferimenti di proprietà non presentano incongruenze tra loro, rispettando i vari trasferimenti intercorsi tra le parti, il sottoscritto ha ottemperato al mandato ricevuto visionando e, quindi, confermando, con gli atti di trasferimento e le visure, la cronistoria catastale del cespite al fine della continuità storica.

A seguito della denuncia originaria presentata in data 03.12.2007 prot. RM406877 ai cespiti in oggetto risultano assegnati i seguenti subalterni: i subalterni 9 e 10, l'abitazione con la corte ed il sub. 26, il posto auto esterno.

Per quanto sopra esposto, si conferma la continuità storica catastale dei trasferimenti relativi alle unità immobiliari.

Sono state effettuate le visure storiche catastali relative al Catasto Terreni.

Il lotto di terreno, sul quale insiste il fabbricato (particella 3943 già 2217, già 213), all'impianto meccanografico era censito come seminativo classe 4, sup. catastale mq. 8.75; a seguito di frazionamento e successivo inserimento in mappa dell'edificio ha assunto il numero di particella 3943, Ente Urbano, di mq 1.746.

Di seguito si riporta uno stralcio del foglio 410 allegato F, dal quale meglio si evince la consistenza della particella 3943 allo stato attuale.





Stralcio del foglio 410 particella 3943 graffata (stralcio non in scala)

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Identificativi Catastali				Dati censuari							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	3943	9	6	A/7	5	3 vani	53 mq	€ 526,79	S1-T-1	10
	410	3943	26	6	C/6	8	13 mq	13 mq	€ 28,20	T	

La visura storica della particella sulla quale è stato edificato il fabbricato, le visure storiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le relative planimetrie, risultano allegate alla presente perizia sotto la **lettera “B”**.

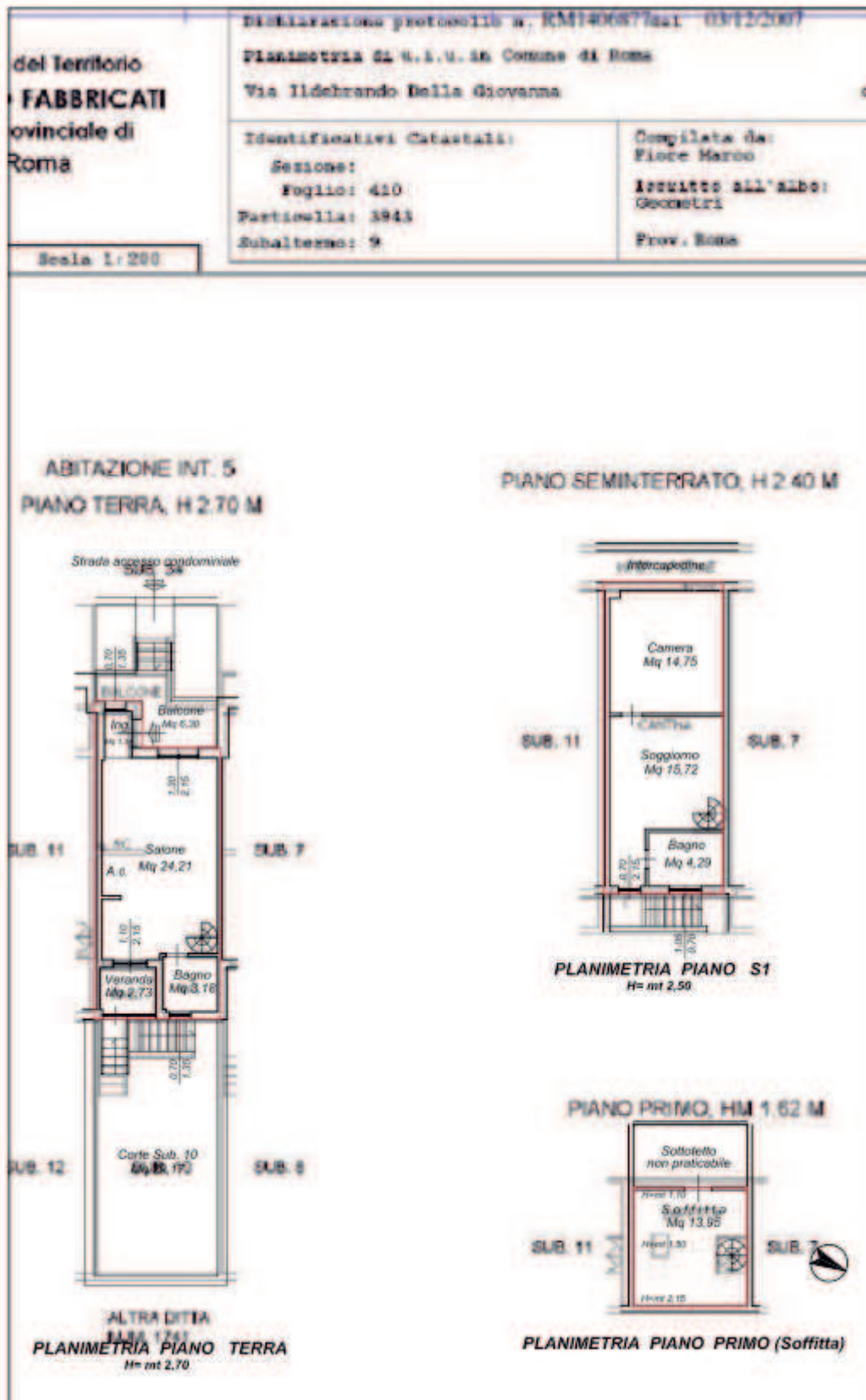
## CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 16 novembre 2021 e l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 03.12.2007 prot. RM1406877, relativa all'appartamento, risulta non conforme con lo stato attuale, *per la diversa destinazione del piano interrato (da cantina a vano abitativo e bagno), per la diversa distribuzione interna e per l'ampliamento derivante dalla chiusura del balcone retrostante con infissi metallici e vetro.*

Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria in atti relativa all'abitazione.

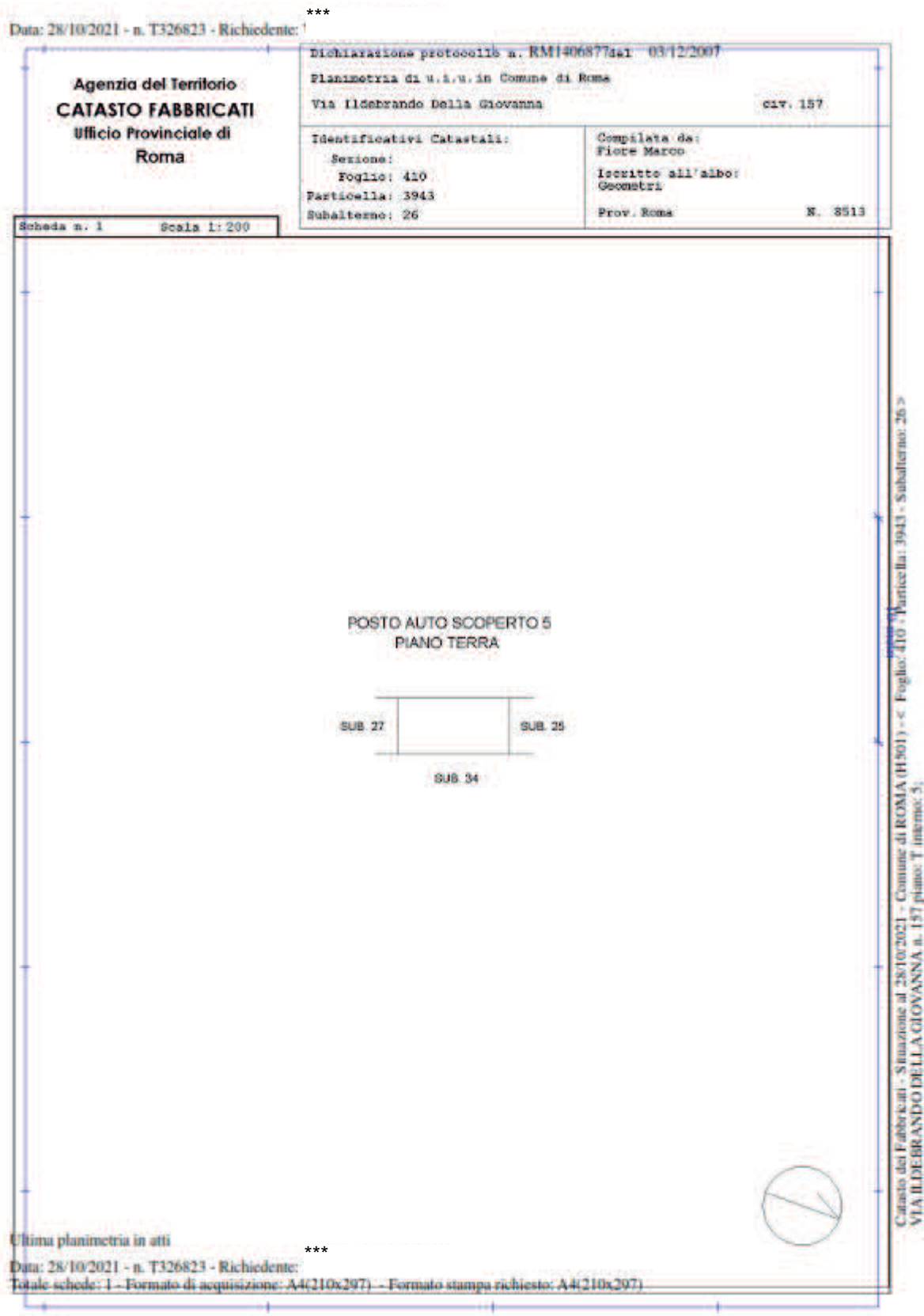
La planimetria catastale del posto auto, ovviamente, risulta conforme con lo stato dei luoghi.





Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria catastale in atti (grafici non in scala)





Planimetria catastale posto auto in atti



## P R E C I S A Z I O N I

---

Nell'articolo 5 dell'atto di trasferimento è stato testualmente riportato quanto segue:

*“la Società acquirente ha da oggi il possesso delle porzioni di immobile con questo atto acquisite; da oggi, pertanto, le rendite ed i pesi relativi vanno, rispettivamente, a suo favore e carico.”*

## P A T T I

---

Come riportato all'articolo 3 del citato atto di compravendita a rogito del notaio Avv. Valerio PANTANO di Roma, *“... Le dette porzioni d'immobile vengono vendute e, rispettivamente, acquisite, libere da persone e da cose, a corpo, con le relative ragioni condominiali e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutte le loro adiacenze e pertinenze, comunioni, servitù attive e passive, accessori e diritti di ogni sorta, in atto legalmente esistenti, e con i diritti e gli oneri risultanti dal regolamento di condominio vigente, che la Società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo”.*

Mentre all'art. 7 lettera b del citato atto si dichiara: *“...con riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia edilizia, dichiarano che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto sia della "PRIMA CONVENZIONE", che della "SECONDA CONVENZIONE", sono stati eseguiti in forza di concessione edilizia n. 158, rilasciata dal Comune di Roma in data 12 febbraio 2004, protocollo n. 7596; che, successivamente, non sono state eseguite opere, che necessitassero di autorizzazioni amministrative. Le parti venditrici dichiarano che la società costruttrice delle porzioni immobiliari in oggetto ha presentato richiesta del certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. n. 380/01, al Comune di Roma – Dipartimento IX, protocollata in data 8 marzo 2008 al n. QI/2008/15010.*

## S T A T O C O N S E R V A T I V O

---

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo (16.11.2021) versava in buone condizioni conservative, come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata.

## P A R T I C O M U N I

---

A richiesta verso la parte degli atti condominiali, il conduttore, <sup>\*\*\*</sup>, ha trasmesso il recapito dell'amministrazione pro-tempore del condominio, che, a sua volta, ha trasmesso quanto richiesto, ovvero sia le carature millesimali attribuite all'unità, interno 5, che l'estratto conto ad oggi della stessa.

Durante il sopralluogo si è avuto accesso all'unità immobiliare dal vialetto carrabile condominiale che meglio risulta dalla documentazione fotografica delle parti comuni sopra riportata.



## SERVITÙ', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo non è emersa la presenza di servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, composto da n. 12 unità uso residenziale, si sviluppa con due piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, con la copertura a tetto falda inclinata

Il complesso stesso è stato realizzato con una struttura portante mista in c.a. e muratura con solai latero cemento. Le tramezzature interne, così come le tamponature sono in muratura tradizionale in forati, prospetti esterni rifiniti ad intonaco tinteggiato.

La pavimentazione esterna alle unità abitative è parte in battuto di cemento e parte in asfalto.

Un cancello carrabile e muro di recinzione delimita la parte condominiale con la strada di accesso.

Quanto sopra si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai Sigg.ri \*\*\* nella qualità di conduttori, in virtù di regolare contratto di locazione stipulato il 19.10.2015 e registrato il 29.10.2015, per un canone mensile pari ad € 700,00, allegato alla presente con la lettera "D".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03 dicembre 2007 al 05 giugno 2008	***	Atto tra vivi - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera di Roma	05 giugno 2008	54466	16656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19 aprile 1994	25233	13826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05 giugno 2008 al 29 luglio 2008	***	<b>Atto tra vivi - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Privitera di Roma	05 giugno 2008	42629	26091
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	9 giugno 2008	71386	40376
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29 luglio 2008 al 16 gennaio 2013	***	<b>Atto tra vivi - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Privitera di Roma	29 luglio 2008	43018	26396
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	31 luglio 2008	96827	55754
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16 gennaio 2013 ad oggi	***	<b>Atto tra vivi – compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valerio Pantano di Roma	16 gennaio 2013	67012	21169
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	23 gennaio 2013	8068	6196
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto sopra esposto per l'immobile oggetto di pignoramento:

*sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## F O R M A L I T À ' P R E G I U D I Z I E V O L I

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 16 marzo 2022, sono risultate le seguenti formalità sul conto della Società \*\*\*

\*\*\* ; l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la lettera "D":

### TRASCRIZIONI

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 gennaio 2013, rep. 67012 racc. 21169

Rogante: notaio Valerio PANTANO di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 23 gennaio 2013, reg. gen. 8069, reg. part. 6197**

A favore di: \*\*\*

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro: \*\*\*

separazione dei beni con il \*\*\*

Contro: \*\*\*

regime di separazione dei beni con la \*\*\*  
negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N. C. E. U. al foglio 410, particella 3943, subalterni 9/10, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 3 vani, indirizzo Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, piano T-1-S1, interno 5.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N. C. E. U. al foglio 410, particella 3943, subalterni 26, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 13 mq, indirizzo Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, piano T, interno 5.*





## ISCRIZIONI

### Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 gennaio 2013, rep. 67013, racc. 21170

Rogante: Notaio Valerio Pantano di Roma

**Iscritta a Roma 1 del 23 gennaio 2013, reg. gen. 8071, reg. part. 945**

A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano, C.F. 00348170101.

Contro: \*\*\*

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 410, particella 3943, subalterni 9/10, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 3 vani, indirizzo Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, piano T-1-S1, interno 5.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 410, particella 3943, subalterni 26, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 13 mq, indirizzo Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, piano T, interno 5.*

### Altro atto

Titolo: Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione del 26 agosto 2019, rep. 15074, racc. 9719

Pubblico ufficiale: Agenzie delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, C.F. 13756881002

**Iscritta a Roma 1 il 26 agosto 2019, reg. gen. 105125, reg. part. 19268**

A favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede Roma,

Contro: \*\*\*

04212251005, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 410, particella 3943, subalterni 9/10, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 3 vani, indirizzo Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, piano T-1-S1, interno 5.*

Immobile n. 2: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 410, particella 3943, subalterni 26, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 13 mq, indirizzo Via Ildebrando della Giovanna, 157/F, piano T, interno 5.*

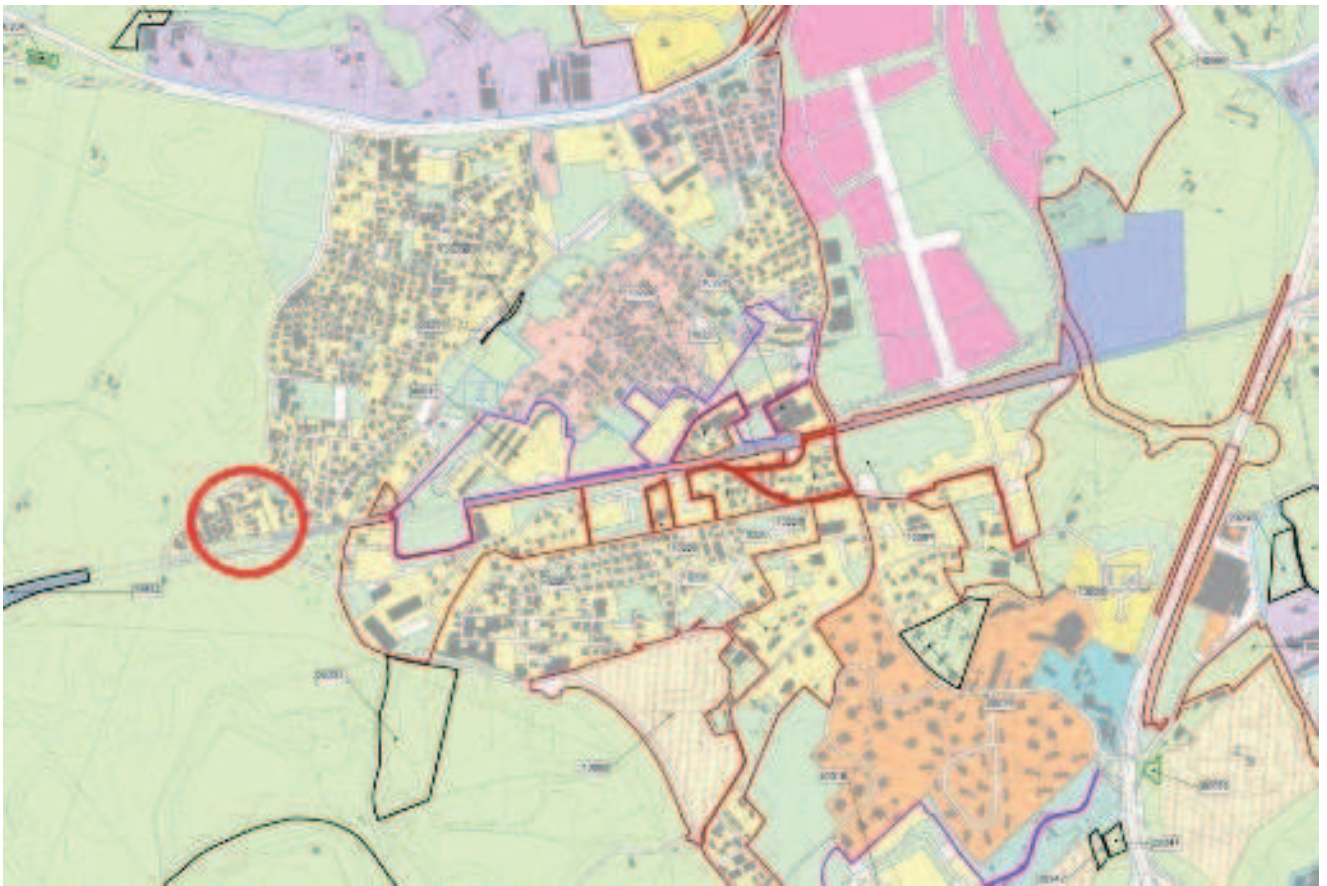
Sono state effettuate ulteriori ricerche, al fine di ricostruire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sul conto dei precedenti proprietari dell'immobile. Di seguito si riporta l'esito delle ricerche effettuate sul conto della Società \*\*\* .. L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto **la lettera "C"**.

## N O R M A T I V A U R B A N I S T I C A

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale seppure con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 410, con la particella 3943, ricade in "*Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*":

1. Sistemi e Regole – Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita





PRG 3\*.16 – Città della Trasformazione - (stralcio non in scala)

2. Carta per la qualità - Nessuna prescrizione;
3. Via Rete ecologica - Nessuna prescrizione.

## REGOLARITÀ' EDILIZIA

Il complesso realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 158, rilasciata dal Comune di Roma Capitale il 12.04.2004 al n. 7596 di protocollo.

Per il complesso stesso è stata presentata richiesta del certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, presso il Comune di Roma Capitale – Dipartimento IX, protocollata in data 08.03.2008 al n. QI/2008/15010, ma ad oggi, dagli archivi comunali, non risulta rilasciato.

L'unità immobiliare specifica ad uso abitativo non risulta, però, conforme al titolo edilizio di cui sopra, sia per l'ampliamento realizzato nel balcone retrostante con la chiusura a veranda con infissi in alluminio e vetro, che per la trasformazione in vani abitabili del piano cantinato al piano interrato, costituente, in tal modo, aumento della superficie utile residenziale, dalla originaria superfici e pertinenziale ed accessoria.

Pertanto, al fine della legittimità urbanistica-edilizia dell'unità immobiliare, interno 5, non potendo, in alcun modo procedere alla necessaria regolarizzazione edilizia e/o avvalersi delle normative inerenti le leggi nn. 47/1985, 724/1994 e 326/2003, in quanto gli abusi risultano eseguiti fuori termine, si dovranno, necessariamente eliminare tali superfetazioni, al fine di un futuro, legale trasferimento di proprietà.



### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 31.03.2022 registrata con protocollo n. 322634, con validità fino al 31.03.2032; con tale certificazione, allegata alla presente con la **lettera "F"**, si attesta quanto segue:

- Zona climatica "D";
- Anno di costruzione 2007;
- Superficie utile riscaldata mq 85,65;
- Superficie utile raffrescata mq 85,65;
- Volume lordo riscaldato mc 319,71;
- Volume lordo raffrescato mc 319,71;
- Classe Energetica "E"
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 152.94 kWh/m2anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0,00 kWh/m2anno.

Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalle certificazioni e/o dichiarazioni reperite e da notizie reperite in loco, si evince la funzionalità degli impianti idrico, termico e fognario.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Per l'unità immobiliare in oggetto sono stati attribuiti, come proprietà generale, mm. 92,31 ed alla data odierna 06.04.2022 risultano quote inavase, non pagate per un **importo tale pari ad € 2.665,48** ad oggi, come si evince dall'estratto conto inviato dall'amministrazione del condominio di Via Ildebrando della Giovanna, 157, che si allega alla presente con la **lettera "E"**

### **S T I M A / F O R M A Z I O N E L O T T I**

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare e degli obblighi derivanti dalle norme in materia vigente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

- *Appartamento sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, collegati tra loro da scala interna, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da locale cantina, al piano seminterrato (ora adibito a vani abitabili con letto, soggiorno uso "living" e bagno, ingresso, soggiorno con angolo cottura, W.c., due balconi, di cui uno, nella parte posteriore dell'appartamento, chiuso a veranda con infissi in alluminio e vetro ed annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva, al piano terra e da soffitta al piano primo; completa la proprietà, il posto auto esterno, distinto con il numero 5*

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 569/2020 ha interessato il diritto di proprietà delle unità immobiliari di cui sopra censite al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 410 particella 3943 subb. 9 e 10 (l'appartamento) e sub. 26 (il posto auto).



Il diritto di proprietà sopra descritto è pervenuto all'Esecutata, \*\*\*\* mediante atto di compravendita a rogito del notaio Valerio Pantano di Roma, stipulato in data 16 gennaio 2013 dicembre 2006, rep. 67012, racc.\*\*\* , dai sigg.ri\*\*\* .

L'immobile in oggetto è parte di un complesso di case a schiera, numero 12 corpi uniti tra loro, da cui si accede con la diramazione di Via Ildebrando della Giovanna, civico 157; complesso realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 158, rilascia dal Comune di Roma Capitale il 12.04.2004.

Per il complesso stesso è stata presentata richiesta del certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, presso il Comune di Roma Capitale – Dipartimento IX, protocollata in data 08.03.2008 al n. QI/2008/15010, ma ad oggi, dagli archivi comunali non risulta rilasciato.

Ubicato nella zona denominata Massimina (e/o Massimilla), con lo svincolo dal km 13,00 ca. della S.S. n. 1 Aurelia, il cui nucleo insediativo risulta costituito, maggiormente, da ville, villette e piccole palazzine, originariamente edificato senza adeguato e legittimo strumento urbanistico, ora inserito, legittimamente nel nuovo P.R.G., in zona “Città della Trasformazione”. A ridosso vi è il tracciato ferroviario della “Fiumicino-Fara Sabina”.

In sede dei sopralluoghi, in data 29.10 e 16.11.2021, l'edificio a schiera, nel suo complesso, risultava in uno stato buono di conservazione per le parti comuni, sia per l'edificio stesso che per le zone esterne.

All'uopo si è constatato la difficoltà di accesso al complesso, causa la ripida inclinazione della stradina di accesso dipartentesi da Via Ildebrando della Giovanna; difficoltà per percorsi pedonali sia nella discesa che nella salita; per cui il trasporto con auto diventa fondamentale per l'accesso sia per l'accesso alle unità immobiliari stesse che per l'approvvigionamento dei beni usuali di consumo, dato che la zona dei centri commerciali risultano ubicati verso l'interno, lato Massimina, della S.S. Aurelia, per cui resta obbligato l'uso dell'auto privata.

L'unità stessa, contraddistinta dall'interno 5, risulta composta dal piano terreno con ingresso, soggiorno con angolo cottura e bagno con balconi sia antistante l'ingresso che nel retro della porzione immobiliare, chiuso a veranda con infissi in alluminio e vetro; piano cantinato, ora utilizzato a residenziale con una camera da letto ed antistante camera uso living con bagno, mentre il piano primo, vi è una soffitta, utilizzata come spazio pluri uso. Una modesta corte antistante l'ingresso ed un'altra nel lato posteriore completano la proprietà.

Ovviamente sia la veranda realizzata nel lato posteriore che le modifiche apportate nel piano cantinate risultano in essere senza alcun titolo edilizio legittimo.

Altresì, la zona risulta scarsamente servita sia da esercizi commerciali che da mezzi di trasporto pubblico.

Il cespite, nella fase di sopralluogo, è stato riscontrato in buone condizioni d'uso e manutenzione.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma, in ditta \*\*\*\*

\*\*\* ”con i seguenti identificativi e dati censuari, come appresso:

Foglio 410, particella 3943, subalterni 9 e 10, Via Ildebrando della Giovanna, 157, piano S1-T-1, Interno 5,



zona censuaria 6 categ. A/7 (Abitazione in Villino), cl. 5, consistenza 3 vani, Superf. Catastale 53 mq  
Rendita Catastale € 766,94 (appartamento);

Foglio 410, particella 3943, subalterno 26, Via Ildebrando della Giovanna, 157, piano T, Interno 5,  
zona censuaria 6 categ. C/6 (Box, posto auto etc.) cl. 8, consistenza mq 13, Superf. Catastale 13 mq  
Rendita Catastale € 28,20 (posto auto);

L'immobile viene posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo alla Società \*\*\*\*, così come dall'atto di acquisto a rogito notar Valerio Pantano di Roma rep. 67012/21169 del 16 gennaio 2013.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “... *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione* ...”. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di maggio/giugno 2018 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, scarsamente vivace, stante anche la nota e sfavorevole situazione economica causata dalla pandemia, purtroppo, ancora in corso, nonché dall'attuale crisi internazionale con poche transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, in zone adiacenti, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili.

**Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (Via Massimilla)**

**Codice zona: E73 Microzona catastale: 137**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2200	L	6,8	9,8	L
<b>Ville e Villini</b>	<b>Normale</b>	<b>1050</b>	<b>1500</b>	<b>L</b>	<b>5,0</b>	<b>7,0</b>	<b>L</b>
Posti auto coperti	Normale	750	1000	L	3,8	5,0	L
Posti auto scoperti	Normale	500	650	L	2,3	3,3	L





Come primo riferimento si è ritenuto di considerare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per cespiti relativi alla zona di competenza.

Dall'analisi delle unità immobiliari in vendita di consistenza simile, in zona, estrapolati dai siti immobiliari, si è constatato, come il valore minimo, per abitazioni in villini, come nel presente caso specifico, estrapolato dalla tabella O.M.I., sopra riportata, sia stato di palese ed oggettivo riferimento, anche se superiore all'effettiva richiesta in loco.

Non si è potuto reperire alcun dato di comparazione oggettiva, dato la caratteristica e tipologia del cespite in esame, però si è ritenuto di considerare il valore per immobili, aventi superfici analoghe; per cui si sono analizzati cespiti di zona il cui prezzo richiesto oscilla tra € 1.050,00-1.150,00/mq commerciale.

Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto sia dalla consultazione dei valori O.M.I. che dal prezzo di vendita per unità di consistenza simile, in zone adiacenti, si ritiene equo valutare il cespite in esame € 1.050,00/mq commerciale, a cui andrà detratto una percentuale, pari al 40% per tutto quanto sopra riportato, ovvero per tutte le negatività riscontrate e riassunte nelle descrizioni di difficoltosa eliminazione.

Anche detto valore, come quelli individuati, negli annunci di vendita, è prossimo e/o coincidente al valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, confermando, quindi, l'attendibilità del valore individuato per l'immobile in argomento. Il fatto, poi, che i valori siano al minimo delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare deve ascriversi al fatto che la tipologia prevalente nella zona è quella dell'appartamento di taglio simile, pertanto le unità immobiliari in edifici multipiano hanno valutazioni che si attestano al minimo dei valori rilevati.

Pertanto alle unità immobiliari in oggetto, che dovranno essere cedute in blocco, costituenti unico cespite potrà attribuirsi un valore pari ad € 1.200,00/mq/commerciale.

€ 1.200,00 x mq 70,01 = € 84.011,00 valore che si **arrotonda ad € 84.000,00**

**(diconsi euro ottantaquattromila/00)**. Detto valore è relativo a condizioni di ordinarietà; è pertanto necessario operare le opportune aggiunte e/o detrazioni per il caso specifico. Dette correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

## RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati vizi per cui si è ritenuto di considerare una riduzione derivante da ciò.

Quanto sopra per il fatto che l'unità immobiliare non rispetta la conformità urbanistico-edilizia prevista per un normale uso del cespite.

Non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni sia all'edificio, nella sua interezza, che all'unità stessa, se non condizioni di un corretto uso del cespite, meglio descritte nel paragrafo "Stato conservativo".



## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

---

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” l'unità immobiliare è stata riscontrata difforme allo stato di progetto, per avere realizzato un'ampliamento previa chiusura di un balcone a veranda nonché la totale modifica per l'uso del piano cantinato, ove è stato realizzato un bagno, da locale cantinato a vani abitabili; tali abusi, come già ampiamente descritto, non risultano, come da normativa edilizia vigente, regolarizzabili, per cui, al fine di una prossima trasferimento immobiliare dovrà essere ripristinata la legittimità edilizia, previa demolizione della superfetazione (veranda) ed il ripristino ad uso pertinenziale del piano cantinato.

Il costo per il ripristino dello stato legittimo dell'unità **viene stimato a corpo in € 8.000,00.**

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato.

## STATO DI POSSESSO

---

L'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, risulta concessa in locazione, per cui la stessa unità immobiliare risulta limitata nello stato di possesso, seppure con reddito garantito dal contratto in essere pari ad € 700,00 mensili.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto della Società esecutata, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLTE

---

Dall'estratto conto trasmesso dall'Amministrazione del condominio si evince che le quote insolte condominiali ammontano ad € 2.665,48 oltre € 69,57 per **un totale di € 2.735,05.**



## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, costituite da un'unità immobiliare uso abitativo, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terreno, vano cantinato al piano interrato e da una soffitta al piano primo, con corte pertinenziale e due balconi annessi e dal posto auto esterno, identificati, rispettivamente, presso l'Agenzia delle Entrate– Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 410 particella 3943 con i subalterni 9 e 10 graffati (appartamento) e 26 (posto auto esterno), possono essere così quantificate:

Valore di mercato individuato	€	84.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	0,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	8.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	2.735,05
<b>Valore di mercato</b>	<b>€</b>	<b>73.264,95</b>

**Valore che si arrotonda ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00).**

## LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato sia l'unità immobiliare che l'intero edificio, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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, 07 aprile 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Fausto Volponi





## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Valerio Pantano di Roma del 16 gennaio 2013, rep. 67012, racc. 21269;
- B. Visure catastali e planimetrie delle unità immobiliari;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 sul conto della Società \*\*\*\*  
”
- D. Copia contratto di locazione;
- E. Estratto conto condominiale;
- F. Attestato di prestazione energetica.

## RIEPILOGO BASE D'ASTA

---

### DESCRIZIONE BENI E CONFINI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** - *Appartamento sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e primo, collegati tra loro da scala interna, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto da locale cantina, al piano seminterrato, salone con angolo cottura, W.c., due balconi ed annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva, al piano terra, e da soffitta al piano primo, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con distacco condominiale, appartamento interno 6, strada accesso condominiale ed appartamento interno 4, salvo altri e migliori confini;*

**Bene n. 2** - *posto auto scoperto, al piano terra, distinto con il numero 5 (cinque) della superficie catastale di metri quadrati 13 (tredici), confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con posto auto numero 4, area di manovra, posto auto numero 6, salvo altri e migliori confini.*

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

Il bene oggetto della presente procedura è stato riscontrati in un buono stato di conservazione.



## C O N S I S T E N Z A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso abitazione	28,73 mq	33,27 mq	1,00	33,27 mq	2,70 h	T
Cantina piano S1	34,76 mq	38,95 mq	0,45	17,52 mq	2,50 h	S1
Soffitta piano 1	13,95 mq	13,95 mq	0,45	6,28 mq	1,60 hm	1
Balconi (ingresso e veranda)	9,03 mq		0,30	2,71 mq		T
Corte	29,17 mq		0,15	4,38 mq		T
Posto auto	13 mq		0,45	5,85 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>Ca. 70,01 mq</b>		

## D A T I C A T A S T A L I

L'unità immobiliare ad uso abitativo è censita con i seguenti identificativi e dati censuari:

*Foglio 410 particella 3943 subb. 9 e 10 Via Ildebrando della Giovanna n. 157, piano S1-T-1 Interno 5, z.c. 6 categ. A/7 (abitazione in villini) cl. 5 vani 3 Sup. Catast. mq 53 R.C. € 526,79*

Il posto auto è censito con i seguenti identificativi e dati censuari:

*Foglio 410 particella 3943 sub. 26 Via Ildebrando della Giovanna n. 157, piano T numero 5, z.c. 6 categ. C/6 (box-posto auto) cl. 8, mq 13 Sup. Catast. mq 13 R.C. € 28,20*

## V A L O R E B E N E

Valore di mercato ..... € **73.000,00**

