

da

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 827/2021 del R.G.E. riunita con 1137/2022 del R.G.E.

contro

***Omissis (Esecutato)***  
*con sede in (omissis)*



## SOMMARIO

---

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">18</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">18</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">20</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">21</a>



## INCARICO

In data 28/03/2022 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Appartamento** (riunito) e **due cantine** ubicati a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 1, Piano 1 e Scala A, Interno 1, Piano 1 (appartamento riunito) e Scala A, n.1, piano S1 e Scala B, n.15, piano S1 (cantine) - (Coord. Geografiche: 41°53'47.3"N 12°26'37.6"E)
- **Bene N° 2 – Box auto** (riuniti) ubicati a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 14, Piano S2, n. XIV e via San Agatone Papa n. 19, Interno 15, Piano S2, n. XV - (Coord. Geografiche: 41°53'47.3"N 12°26'37.6"E)

## DESCRIZIONE

Sono oggetto della presente perizia gli immobili di cui alle procedure riunite R.G.E. 827/2021 e R.G.E. 1137/2022.

La procedura portante R.G.E. 827/2021 ha come oggetto di pignoramento l'appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 1, Piano 1 e la relativa cantina Scala B, interno 15, contraddistinti dal subalterno catastale 27.

La procedura riunita R.G.E. 1137/2022 ha come oggetto di pignoramento l'appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala A, Interno 1, Piano 1 e la relativa cantina Scala A interno 1, contraddistinti dal subalterno catastale 13, oltre a due box auto con accesso rispettivamente da Via Gregorio VII, 172 (box XIV) e da via S. Agatone Papa, 19 (box XV) e contraddistinti dai subalterni catastali 88 e 89.

I due appartamenti sono situati al piano primo e risultano oggi riuniti. Anche i due box, situati al secondo piano interrato, sono uniti. Tutti gli immobili oggetto delle due Procedure Esecutive riunite sono locati ad unico conduttore con contratto trascritto.

La durata della locazione è stata fissata dal contratto trascritto per una durata di anni 15 (quindici) a partire dal giorno 1 giugno 2013 per finire al giorno 31 maggio 2028 (contratto riportato in allegato). Tale locazione ha per oggetto i due appartamenti, le due cantine e i due box oggetto della Procedura, oltre ad un ulteriore box (l'interno 54 - non oggetto della presente procedura). All'art. 1 del contratto di locazione è prevista la tassativa esclusione di qualsiasi destinazione diversa da quella ad ufficio, pena la risoluzione del contratto.

**L'appartamento oggi riunito** è riportato al catasto come due unità distinte adibite a civile abitazione (categoria catastale A/2) ma è attualmente fuso in un solo immobile e risulta adibito ad ufficio. L'appartamento risultato della fusione senza titolo dei due appartamenti (interno 1 scala A e interno 1 scala B) è situato al piano primo e oggi presenta due distinti accessi - dalle due scale A e B dell'edificio civico 172.

**Gli appartamenti** sono così censiti al Catasto Fabbricati di Roma (unitamente alle cantine):

- appartamento interno 1 scala A al Foglio 427, Particella 299, Subalterno 13, consistenza di vani catastali 9 e superficie catastale totale pari a 227 metri quadrati, classe 5,



- appartamento interno 1 scala B al Foglio 427, Particella 299, Subalterno 27, consistenza di vani catastali 4,5 e superficie catastale totale pari a 95 metri quadrati, classe 4.

L'**appartamento** (stato attuale) presenta un accesso dal numero interno uno (1) al piano primo della Scala "B" ed è oggi riunito con l'appartamento con accesso dal numero interno uno (1) al piano primo della scala "A". Entrambe le scale hanno in comune l'androne dell'edificio con accesso su via Gregorio VII, civico 172.

L'appartamento oggi riunito risulta adibito ad uffici e così composto: due ingressi, una sala d'attesa, sette stanze ad uso studio, due disimpegni, quattro bagni, due balconi e due terrazzi (in assenza di cucina ed è presente una piccola zona ad uso ristoro per ufficio).

L'appartamento riunito (interni 1 scala A e 1 scala B) confina oggi con vano scala, appartamenti interno 2 della scala A e interno 2 della scala B, distacchi verso Via Gregorio VII e via S. Agatone Papa, salvo altri.

Le **cantine** (disgiunte tra loro) sono situate al primo piano seminterrato, agli interni 1 della scala A e 15 della scala B e sono composte entrambe da un unico ambiente. La cantina interno 1 della scala A confina con la cantina numero 2 della stessa scala, con corridoio cantine, con chiostrina, con centrale termica condominiale, salvo altri. La cantina interno 15 della Scala B confina con vano scala e cantine interni 31 e 32, salvo altri.

I **box auto risultano oggi riuniti**, sono situati al secondo piano interrato ed hanno doppio accesso rispettivamente da Via Gregorio VII, 172 e da via San Agatone Papa, 19.

I **box auto** sono così censiti al Catasto Fabbricati di Roma:

- box auto numero XIV al Foglio 427, Particella 299, Subalterni 88, consistenza catastale 20 mq e superficie catastale totale pari a 25 metri quadrati, classe 8
- box auto numero XV al Foglio 427, Particella 299, Subalterni 89, consistenza catastale 20 mq e superficie catastale totale pari a 23 metri quadrati, classe 8.

I box auto oggi riuniti, contraddistinti con i numeri XIV e XV, sono composti ognuno da un unico ambiente e sono collegati oggi da una porta, confinano con gallerie condominiali di manovra per tre lati, box auto numero XVI e locale serbatoio nafta, salvo altri. Lo spazio dell'originario Box auto contraddistinto con il numero XIV presenta un soppalco interno.

Via Gregorio VII è ricompresa nell'area urbana situata nella zona Ovest della Città (Aurelio - Vaticano), internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica XIII denominata "Aurelio" è ricompresa nel Municipio Roma XIII di Roma Capitale e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con il quartiere Q. XIV Trionfale e il territorio della Città del Vaticano, a est con i rioni R. XIV Borgo e R. XIII Trastevere, a sud con il quartiere Q. XII Gianicolense, a ovest con il suburbio S. IX Aurelio e il quartiere Q. XXVII Primavalle.

L'**edificio** è situato sulla via Gregorio VII, in prossimità della via Aurelia e della Città del Vaticano, a breve distanza sono presenti le importanti aree verdi di Villa Doria Pamphili e del Gianicolo. Nelle immediate prossimità sono presenti tutti i principali servizi, scuole e strutture sanitarie (pubbliche e private), attività commerciali, di intrattenimento e culturali.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale di prestigio, e presenta importanti emergenze di architettura religiosa.

Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 1 - Aurelia) e la via Leone XII-Olimpica. Di fronte all'edificio sono presenti fermate di diverse linee bus (sia verso il centro che verso quartieri periferici), la linea metropolitana di riferimento è la linea A (stazioni di "Baldo degli Ubaldi" e di "Valle Aurelia" a meno di tre



chilometri). È presente anche a ca. un chilometro la Stazione Ferroviaria di Roma San Pietro delle linee regionali FL3 e FL5.

La strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale San Carlo di Nancy, il Policlinico Gemelli e l'Ospedale Pediatrico Bambin Gesù.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Appartamento** (riunito) e **due cantine** ubicati a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 1, Piano 1 e Scala A, Interno 1, Piano 1 (appartamento riunito) e Scala A, n.1, piano S1 e Scala B, n.15, piano S1 (cantine)
- **Bene N° 2 – Box auto** (riuniti) ubicati a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 14, Piano S2, n. XIV e via San Agatone Papa n. 19, Interno 15, Piano S2, n. XV

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ESECUTATO

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ESECUTATO (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento riunito (interni 1 scala A e 1 scala B) confina con vano scala, appartamento interno 2 scala A, appartamento interno 2 scala B, distacchi verso Via Gregorio VII e via S. Agatone Papa, salvo altri.

La cantina interno 1 della scala A confina con la cantina numero 2 della stessa scala, con corridoio cantine, con chiostrina, con centrale termica condominiale, salvo altri. La cantina interno 15 della Scala B confina con vano scala e cantine interni 31 e 32, salvo altri.

I box auto riuniti, contraddistinti con i numeri XIV e XV, collegati da una porta, confinano con gallerie condominiali di manovra per tre lati, box auto numero XVI e locale serbatoio nafta, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento riunito (1A+1B)	254 mq	288 mq	1	288 mq	Variabile	Terra
Loggia e verande appartamento	19 mq	19 mq	0,25	4,75 mq		Terra
Terrazze e balcone appartamento	146 mq	146 mq	0,25	36,5 mq		Terra
Cantina n. 1	3,3 mq	4,6 mq	0,25	1,15 mq	2,50 ml ca	S1
Cantina n. 15	3,2 mq	4,2 mq	0,25	1,05 mq	Variabile	S1
Box auto riuniti (XIV+ XV)	40,95 mq	49,14 mq	0,50	24,57 mq	Variabile	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>val mq</b>		
				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>356,02 mq</b>		



I beni costituiscono un unico lotto. L'appartamento oggi riunito è divisibile in natura (ripristino dei due appartamenti, con formazione cucine, sala pranzo, impianti etc). Il Box auto, oggi riunito, è comodamente divisibile (chiusura varco/porta di passaggio realizzata in occasione della fusione dei due box originari e rimozione del soppalco interno). Ai soli fini della futura distribuzione ai creditori ipotecari dell'importo che si ricaverà dalla vendita del compendio, si precisa che sulla base del rapporto delle superfici convenzionali commerciali rispetto al totale si ricava:

- appartamento interno 1 scala B + cantina 15 scala B (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 27) con 95,05 mq convenzionali rispetto al totale (di mq 356,02), rapporto pari al 26,70% sul totale,
- appartamento interno 1 scala A + cantina 1 scala A (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 13) con i box auto riuniti (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 88 e Subalterno 89) con 260,97 mq convenzionali, rapporto pari al 73,30% sul totale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Appartamento interno 1 Scala A e cantina pertinenziale 1 Scala A (Foglio 427 Particella 299 Sub. 13)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al <b>13/02/1986</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 13 Zc4 Cat. A/2, Cl 5, Cons.9,0 vani
Dal <b>13/02/1986</b> al <b>07/05/2010</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 13 Zc4 Cat. A/2, Cl 5, Cons. 9,0 vani Rendita: € 2.998,03
Dal <b>07/05/2010</b> al <b>07/05/2013</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 13 Zc4 Cat. A/2, Cl 5, Cons. 9,0 vani Rendita: € 2.998,03
Dal <b>07/05/2013</b>	ESECUTATO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 13 Zc4 Cat. A/2, Cl 5, Cons. 9,0 vani Rendita: € 2.998,03 Totale: 227 m2 Totale escluse aree scoperte : 211 m2

### Appartamento interno 1 Scala B e cantina pertinenziale 15 Scala B (Foglio 427 Particella 299 Sub. 27)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al <b>18/05/1988</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 27 Zc4 Cat. A/2, Cl 4, Cons.4,5 vani
Dal <b>04/12/1969</b> al <b>07/05/2010</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 27 Zc4 Cat. A/2, Cl 4, Cons.4,5 vani
(cfr visura) Dal <b>18/05/1988</b> al <b>04/12/1969</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 27 Zc4 Cat. A/2, Cl 4, Cons.4,5 vani Rendita: € 1.278,23
(cfr visura) Dal <b>07/05/2010</b> al <b>07/05/2013</b>	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 27 Zc4 Cat. A/2, Cl 4, Cons.4,5 vani Rendita: € 1.278,23
Dal <b>07/05/2013</b>	ESECUTATO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 27 Zc4 Cat. A/2, Cl 4, Cons.4,5 vani Rendita: € 1.278,23; Totale: 95 m2 Totale escluse aree scoperte: 86 m2



## Box auto XIV (Foglio 427 Particella 299 Sub. 88)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 13/02/1986	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 88 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq
Dal 13/02/1986 al 07/05/2010	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 88 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq Rendita: €195,22
Dal 07/05/2010 al 07/05/2013	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 88 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq Rendita: €195,22
Dal 07/05/2013	ESECUTATO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 88 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq Rendita: €195,22 Totale: 25 m2

## Box auto XIV (Foglio 427 Particella 299 Sub. 89)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 18/07/1989	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 89 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq
Dal 18/07/1989 al 07/05/2010	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 89 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq Rendita: €195,22
Dal 07/05/2010 al 07/05/2013	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 89 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq Rendita: €195,22
Dal 07/05/2013	ESECUTATO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 427 P 299 Sub. 89 Zc4 Cat. C/6, Cl 8, Cons.20 mq Rendita: €195,22 Totale: 23 m2

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	427	229	13	4	A2	5	9	227 mq	2.998,03 €	T-S1	
	427	229	27	4	A2	4	4,5	95 mq	1278,23 €	T-S1	
	427	229	88	4	C6	8	20 mq	25 mq	195,22 €	S2	
	427	229	89	4	C6	8	20 mq	23 mq	195,22 €	S2	

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
427	229										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per quanto riguarda l'appartamento riunito e i box-auto riuniti.

L'appartamento riunito oggetto di stima (interni 1A e 1B), oltre all'utilizzo attuale ad ufficio regolato da contratto di locazione, presenta le seguenti difformità:

- l'unione dei due appartamenti con opere interne e demolizione di muri divisorii interni e di divisorii tra i terrazzi;
- realizzazione di nuovo volume con la chiusura della loggia in corrispondenza dell'angolo Ovest su via Gregorio VII (ambiente studio 4 nell'elaborato grafico in all. [9]);



3. realizzazione di nuovo volume con la chiusura della loggia in corrispondenza della terrazza nord (ambiente studio 6);
4. realizzazione di nuovo volume con la chiusura di una veranda in corrispondenza dell'ingresso scala A (attuale sala d'attesa);
5. realizzazione di nuovo volume con la chiusura di una veranda in corrispondenza del lato Sud (attuale stanza fotocopie);
6. collegamento tra balcone e terrazza lato Est con chiusura con griglia calpestabile a pavimento;
7. realizzazione di diversa distribuzione interna, con l'abbattimento di tramezzi in forati e realizzazione di altri tramezzi divisorii e la eliminazione delle cucine (come meglio riportato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente).

I box-auto riuniti (nn. XIV e XV) risultano difformi per la presenza di una porta di collegamento tra le due unità e la presenza di un soppalco – che riduce l'altezza interna utile a 2,05 ml – nel box XIV.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato legittimo come meglio riportato nel capitolo inerente la regolarità urbanistica. Una volta eseguita la regolarizzazione urbanistica e/o i ripristini sarà necessario l'aggiornamento del catasto. I relativi costi saranno detratti dal valore della presente stima.

## STATO CONSERVATIVO

L'**appartamento unito** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava adibito ad uffici ed occupato, in uno stato manutentivo nella media, con finiture sopra la media.

Oltre alle modifiche già illustrate nel quesito inerente la conformità catastale l'immobile risulta avere diversa destinazione dalla originaria, con la destinazione ad uffici e la eliminazione delle cucine.

L'appartamento non necessita, apparentemente, di ulteriori urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo del 20/10/2023 sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti e degli infissi; la parte si impegnava a fornirli (come da Verbale redatto), tuttavia nulla è stato trasmesso nei tempi pattuiti (e ad oggi) allo scrivente.

Le **cantine** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultavano in uno stato manutentivo nella media.

I **box-auto uniti** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultavano in uno stato manutentivo nella media, ma non era presente in quel momento l'energia elettrica.

## PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Condominio denominato Condominio "via Gregorio VII, 172/186".

L'immobile in Condominio è composto da due palazzine similari (ognuna con due scale A e B) aventi accesso dai civici 172 e 186 di via Gregorio VII in Roma, e aree comuni condominiali tra i due edifici e sul retro, nel dettaglio costituiscono parti comuni ad entrambe le palazzine (oltre ai consueti: area di sedime, fondazioni, strutture):

- il passo carrabile civico n. 19 di via S. Agatone con la servitù di passaggio meglio descritta successivamente (cfr. tavole allegate al Regolamento del Condominio riportato in allegato),





- il passo carrabile civico 18 di largo Cardinal Garamini con la servitù di passaggio meglio descritta successivamente (cfr. tavole allegate al Regolamento del Condominio riportato in allegato),
- le gallerie di accesso alle autorimesse poste al piano cantinato,
- gli impianti termici e i relativi locali caldaia e gasolio al piano cantinato.

Relativamente al singolo corpo di fabbrica sono parti comuni (cfr tavole grafiche del Regolamento in allegato):

- l'ingresso, le scale, il tetto, gli anditi e i corridoi e passaggi uso comune,
- un locale uso lavanderia e stenditoio,
- l'abitazione del portiere e la guardiola,
- il locale raccolta rifiuti,
- gli ascensori e i locali macchinario,
- le tubazioni comuni.

Si deduce inoltre che la Società costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio si era riservata (cfr. Regolamento di Condominio) l'accessorio con accesso dal civico 180 di via Gregorio VII, composto di piano terra e scantinato (*possibile destinazione Cinema-Teatro o qualsiasi altro uso consentito*).

L'amministratore ha inoltrato comunicazione e documentazione dalla quale si evincono le attuali carature millesimali associate ai beni oggetto di perizia, l'ultimo rendiconto e il bilancio preventivo.

Ha inoltre inviato una nota sintetica esplicativa con la quale comunica che *"non sono in atto e non sono stati deliberati lavori straordinari imminenti"*.

Da documenti acquisiti si evince che il Regolamento di Condominio (e relative tabelle millesimali) originario era stato depositato negli atti del Notaio Omissis (REP. 9512 Omissis del 30-12-1969 Regolamento Condominio Via Gregorio VII 172-180-186 in allegato).

Regolamento e relative carature (con le modifiche successive approvate) che la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e che trovasi allegato alla presente consulenza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura di:

*Regolamento Condominio Via Gregorio VII 172-180-186* (REP. 9512 Omissis del 30.12.1969 – citato e accettato nell'atto di provenienza e reperito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Roma) e

*Regolamento Condominio Via S. Agatone 27-35* (REP. 10972 Omissis DEL 08.05.1969 – citato e accettato nell'atto di provenienza e reperito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Roma)

si evince l'**esistenza di servitù gravanti sui beni comuni** e precisamente su:

- il passo carrabile civico 19 di via S. Agatone – la servitù di passaggio riguarda il diritto *per persone e veicoli a favore* [...] de *l'accessorio destinato a Cinema-Teatro od altro nonché a favore dei locali posti a piano dei fondi dei fabbricati civici numeri 27 e 35 di via S. Agatone e civico numero 9 di Nuova Via di P.R.* (cfr. tavole allegate al Regolamento del Condominio riportato in allegato),



- il passo carrabile civico 18 di largo Cardinal Garamini – la servitù di passaggio riguarda il diritto *per persone e veicoli a favore dei locali a piano terreno ed a piano cantinato costituente l'accessorio destinato a Cinema-Teatro od altro nonché dei locali a piano interrato dei fabbricati civici numeri 27 e 35 di via S. Agatone e civico numero 9 di Nuova Via di P.R.* (cfr. tavole allegate al Regolamento del Condominio riportato in allegato),
- le gallerie e rampe condominiali di collegamento ai box al piano al piano S2 – diritto di *passaggio pedonale gratuito* a favore dell'accessorio destinato a Cinema – Teatro (il tutto meglio riportato negli allegati A e C del Regolamento di Condominio),
- i balconi e i loggiati nei quali passano le colonne montanti del gas – divieto di chiusura dei balconi e loggiati stessi
- servitù a favore dell'Enel relativa all'*elettrodotto che attraversa il complesso immobiliare,*

Inoltre:

- la Società costruttrice si riservava nel Regolamento la proprietà di alcune aree esterne, il diritto di trasformare alcuni ambienti situati al piano servizi (piano sommitale) con libera facoltà di destinazione, la proprietà di alcune terrazze, il diritto di passaggio sulle facciate interne di canne fumarie e impianti di aerazione, oltre al diritto di applicare insegne sui prospetti esterni (cfr Regolamento in allegato).

Si segnala inoltre la presenza di **atto d'obbligo** per il rilascio della licenza di costruzione mediante il quale la Società Costruttrice si impegnava *a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1105,06 per i fabbricati A e B [...]* (cfr in allegato). Tale obbligo di destinazione riguarda anche entrambi i box auto XIV e XV (subalterni 88 e 89).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** è composto da due corpi di fabbrica aventi accesso dai civici 172 e 186 di via Gregorio VII in Roma, e aree comuni tra i due edifici e sul retro.

Ciascun corpo di fabbrica è composto da due distinte scale (A e B).

Le due scale "A" sono composte da otto piani fuori terra (sei piani oltre ai piani terra e servizi) e due piani interrati. Le due scale "B" sono composte da sette piani fuori terra (cinque piani oltre ai piani terra e servizi) e due piani interrati.

L'edificio è prevalentemente residenziale, con appartamenti dal piano primo al piano servizi e presenta esercizi commerciali su strada.

L'appartamento riunito oggetto di stima è situato al piano primo delle scale "A" e "B", presenta due accessi distinti con i seguenti numeri: 1 (uno) della Scala A e 1 (uno) della Scala B.

L'accesso all'edificio avviene attraverso un portone su strada, cui segue un androne con una rampa di sei gradini (con scivolo di raccordo). Segue guardiola del portiere e un ampio corridoio ad "L" su cui si aprono l'appartamento del portiere e i due disimpegni delle rampe di scale (scala A e scala B) con i relativi ascensori.

L'androne risulta ben curato e presenta finiture di pregio: pavimenti in marmo bicolori, rivestimenti in marmo con motivi decorativi alternati a superfici in legno e specchi con cornici, controsoffitti con tagli decorativi di illuminazione.

L'appartamento unito è raggiungibile sia tramite le scale (A e B) che tramite i due ascensori delle rispettive scale.



L'edificio ha **struttura portante** in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura parte a falde inclinate e parte piana.

Le facciate presentano **finiture** al piano terreno con rivestimento in marmo (granito e travertino), ai piani superiori con cortina alternata a intonaco tinteggiato.

L'appartamento unito presenta **esposizione** principale su via Gregorio VII, e altri due affacci uno su via S. Agatone Papa e l'altro sul distacco con l'altra palazzina condominiale (civ. 186).

**L'appartamento unito** è oggi composto dai seguenti ambienti: due ingressi (uno sulla scala A l'altro sulla scala B), una sala di attesa (nella veranda tamponata), sette stanze-studio, un corridoio di distribuzione e quattro bagni; presenta un balcone su via Gregorio VII, un'ampia terrazza sul distacco con l'altra palazzina condominiale (leggermente rialzato rispetto al piano di calpestio dell'appartamento e a cui è raccordato con alcuni gradini) e una terrazza unita, oggi, con un limitrofo balcone (affaccio su via S. Agatone Papa).

Uno dei servizi igienici non è dotato di finestra ma presenta aeratore.

Le stanze adibite a studio presentano altezza interna variabile da ca 2,55 ml a ca 3,00 ml. Le altezze degli ingressi, dei servizi e dei disimpegni variano da 2,30 ml a 2,55 ml; si precisa che l'altezza minima per i disimpegni previsto dal Regolamento Edilizio comunale è pari al 2,40ml.

Gli infissi esterni sono in legno smaltato con doppio vetro. Le porte interne sono in legno di pregio con cornici intagliate.

Le stanze adibite a studio presentano pareti rivestite parte in intonaco tinteggiato e parte in stoffa o in legno (con pannelli o cornici intagliate), pavimenti in marmi bicolori con motivi decorativi o parquet e in alcune sono presenti controsoffitti decorativi con illuminazione integrata.

Nel corridoio, anch'esso con pavimenti in marmi bicolore, sono presenti due grandi sculture in marmo di pregio asportabili (ma difficilmente trasportabili).

Una delle stanze (Studio 3 - nomenclatura di cui all'allegato [9]) è oggi utilizzata come deposito e presenta il pavimento in parquet in cattivo stato manutentivo; stesso cattivo stato presenta il parquet del disimpegno di accesso a questo studio, oggi adibito a zona ristoro (presenza di lavandino e macchina del caffè).

Il bagno (Wc 3) a servizio dello studio 4 non è dotato di finestre ma presenta aeratore e parte del soffitto in vetro non apribile. Presenta rivestimenti delle pareti interamente in legno e pavimento in parquet ed è dotato di wc, bidet e lavandino.

I due wc (Wc 1 e Wc 2) attigui all'ingresso scala B presentano un antibagno comune con lavandino, finestre entrambe sul balcone privato, rivestimenti in ceramica e pavimenti in marmo. Sono presenti wc in entrambi e bidet solo in uno; all'interno del Wc 1 è presente uno scaldabagno elettrico.

Il bagno Wc 4 (attiguo agli studi 5 e 7) presenta rivestimenti in ceramica e pavimenti in marmo e wc e lavabo.

Risulta presente un quadro elettrico (integrato di comando) situato in prossimità della porta d'ingresso della scala A.

Gli impianti (elettrico, idrico) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma non è stata fornita la relativa documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, con termosifoni in alluminio dotati di termovalvole e contabilizzatori; nella maggior parte degli ambienti sono presenti unità di condizionamento (unità interna split).



Il balcone su via Gregorio VII presenta parapetti in scatolari metallici smaltati e pavimento in piastrelline di gres celeste a rilievo e ha un buono stato manutentivo.

Il grande terrazzo sul distacco con l'altro edificio condominiale, che come già descritto è leggermente rialzato rispetto al piano di calpestio dell'appartamento e a cui è raccordato con alcuni gradini, presenta pavimento in cotto da esterni e muretti divisorii con aiuole in stato manutentivo al di sotto della media; durante il sopralluogo sono stati rinvenuti in prossimità delle rampe di raccordo calcinacci presumibilmente distaccatisi dall'alto dalla facciata (con ogni probabilità da alcuni frontalini o dai sotto-balconi soprastanti).

Il terrazzo su via S. Agatone Papa, raccordato per mezzo di un griglia calpestabile al balcone attiguo allo Studio 5, presenta pavimento parte in cotto rosso da esterni e parte in piastrelline di gres celeste a rilievo e uno stato manutentivo al di sotto della media. I parapetti metallici smaltati sono in parte ossidati; sul terrazzo è presente un pilozzo e diversi terminali di impianti, oltre ad unità esterne di condizionamento.

Le due **cantine** sono raggiungibili (al piano S1) ognuna dalla relativa rampa di scale condominiale (A e B), entrambe presentano le pareti ad intonaco tinteggiato e condizioni manutentive nella media.

I due **box-auto uniti** presentano pareti in intonaco tinteggiato e pavimento in mattonelle di gres; il box XIV presenta porta basculante e un ampio soppalco, mentre il box XV porta con serranda avvolgibile metallica; al box XV si è potuto accedere solo tramite a porta interna di collegamento con l'altro box. In tale occasione mancava l'energia elettrica. Il soppalco presente nel box XIV ne riduce l'altezza utile interna a 2,05 ml.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi nell'immobile era presente delegato della Società esecutata, il quale dichiarava che gli immobili in causa sono nel possesso del Conduttore titolare del contratto di locazione (contratto in allegato).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Appartamento interno 1 Scala A e cantina pertinenziale 1 Scala A (Foglio 427 Particella 299 Sub. 13), con Box auto XIV (Foglio 427 Particella 299 Sub. 88)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1986 al 07/05/2010	Omissis nato a Omissis Proprietà per 1000/1000	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	13/02/1986	17808	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/2010 al 07/05/2013	Omissis per quota 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	07/05/2010	1893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/2013	ESECUTATO sede omissis per quota 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	07/05/2013	4636	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Appartamento interno 1 Scala B e cantina pertinenziale 15 Scala B (Foglio 427 Particella 299 Sub. 27)

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>18/05/1988</b> al <b>07/05/2010</b>	Omissis nato a Omissis Proprietà per 1000/1000	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	18/05/1988	20882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/05/2010</b> al <b>07/05/2013</b>	Omissis Proprietà per quota 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	07/05/2010	1893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/05/2013</b>	Esecutato	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	07/05/2013	4636	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Box auto XV (Foglio 427 Particella 299 Sub. 89)

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>18/07/1989</b> al <b>07/05/2010</b>	Omissis nato a Omissis Proprietà per 1000/1000	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	18/07/1989	26262	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/05/2010</b> al <b>07/05/2013</b>	Omissis Proprietà per quota 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	07/05/2010	1893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/05/2013</b>	ESECUTATO sede omissis per quota 1/1	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	07/05/2013	4636	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 sono risultate le seguenti formalità:

**Per l'appartamento (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 13)** Elenco sintetico delle formalità:

1 ISCRIZIONE del 30/01/2009 - Registro Particolare 3871 Registro Generale 12026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 26394 del 29/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14636 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 9359 Registro Generale 35646Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14637 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40918 Registro Generale 143785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6748 del 07/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14638 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40919 Registro Generale 143786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953/1 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14639 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 2140 Registro Generale 10942 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 463 del 26/01/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14640 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 34212 Registro Generale 59137 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1893/1270 del 07/05/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 86082 Registro Generale 118351 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 33270/2012 del 17/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4505 del 23/04/2013 (CANCELLAZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 38030 Registro Generale 50624 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4636/3189 del 07/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

9. TRASCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 43747 Registro Generale 58170Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4700/3229 del 04/06/2013 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

10. TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 5455 Registro Generale 7609 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 56581 del 24/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13960 del 21/09/2021 (CANCELLAZIONE) 2. Annotazione n. 14643 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. ISCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 3792 Registro Generale 22518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5855/2019 del 22/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da



DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14641 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 118724 Registro Generale 166852 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 33095 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Per l'appartamento (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 27) Elenco sintetico delle formalità:**

1. ISCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 9359 Registro Generale 35646 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14637 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40918 Registro Generale 143785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6748 del 07/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14638 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40919 Registro Generale 143786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953/1 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14639 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 2140 Registro Generale 10942 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 463 del 26/01/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14640 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 34212 Registro Generale 59137 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1893/1270 del 07/05/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 86082 Registro Generale 118351 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 33270/2012 del 17/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4505 del 23/04/2013 (CANCELLAZIONE)

7. TRASCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 38030 Registro Generale 50624 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4636/3189 del 07/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. TRASCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 43747 Registro Generale 58170 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4700/3229 del 04/06/2013 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

9. ISCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 3792 Registro Generale 22518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5855/2019 del 22/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14641 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 74193 Registro Generale 106277 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 18162 del 07/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Per il Box auto (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 88) Elenco sintetico delle formalità:**

1. ISCRIZIONE del 30/01/2009 - Registro Particolare 3871 Registro Generale 12026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 26394 del 29/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14636 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 9359 Registro Generale 35646 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14637 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40918 Registro Generale 143785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6748 del 07/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14638 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40919 Registro Generale 143786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953/1 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14639 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 2140 Registro Generale 10942 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 463 del 26/01/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14640 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 34212 Registro Generale 59137 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1893/1270 del 07/05/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
7. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 86082 Registro Generale 118351 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 33270/2012 del 17/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4505 del 23/04/2013 (CANCELLAZIONE)
8. TRASCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 38030 Registro Generale 50624 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4636/3189 del 07/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 43747 Registro Generale 58170 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4700/3229 del 04/06/2013 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 5455 Registro Generale 7609 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 56581 del 24/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13960 del 21/09/2021 (CANCELLAZIONE) 2. Annotazione n. 14643 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. ISCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 3792 Registro Generale 22518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5855/2019 del 22/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14641 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 118724 Registro Generale 166852 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 33095 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





**Per il Box auto (Foglio 427 Particella 299 Subalterno 89) Elenco sintetico delle formalità:**

1. ISCRIZIONE del 30/01/2009 - Registro Particolare 3871 Registro Generale 12026 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 26394 del 29/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14636 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 9359 Registro Generale 35646 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14637 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40918 Registro Generale 143785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6748 del 07/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14638 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 02/11/2009 - Registro Particolare 40919 Registro Generale 143786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1953/1 del 16/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14639 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 2140 Registro Generale 10942 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 463 del 26/01/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14640 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 34212 Registro Generale 59137 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1893/1270 del 07/05/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
7. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 86082 Registro Generale 118351 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 33270/2012 del 17/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4505 del 23/04/2013 (CANCELLAZIONE)
8. TRASCRIZIONE del 23/05/2013 - Registro Particolare 38030 Registro Generale 50624 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4636/3189 del 07/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 43747 Registro Generale 58170 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 4700/3229 del 04/06/2013 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 5455 Registro Generale 7609 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 56581 del 24/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13960 del 21/09/2021 (CANCELLAZIONE) 2. Annotazione n. 14643 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. ISCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 3792 Registro Generale 22518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5855/2019 del 22/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14641 del 30/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 118724 Registro Generale 166852 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 33095 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 -Fuori dal perimetro carta della Qualità.

OMI Zona Roma - zona OMI: C15/Semicentrale/AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)

Zona Urbanistica 18A del Municipio Roma XIII di Roma Capitale "Aurelio Sud"

Piano Paesaggistico

Ptpr\_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr\_a: Fuori del perimetro - Insediamenti Urbani

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in via Gregorio VII, 172-186 nel suo complesso, è stato edificato in base a (cfr. relazione di Abitabilità in allegato):

- Progetto originario n. 69910/1962 e variante progettuale 5003/1968;
- Variante di Progetto n. 47745/1968 (stralci in allegato);
- Licenza di costruzione n. 287 rilasciata dal Comune di Roma in data 16 luglio 1964;
- Licenza di Variante n. 2265 del 5 ottobre 1968 (stralci in allegato);
- Licenza di Variante n. 2944 del 10 dicembre 1968;
- Abitabilità n. 190 del 22 marzo 1969 (in allegato).

Limitatamente all'**appartamento interno 1 Scala A** risulta rilasciata Autorizzazione n. 1019/A del 27 ottobre 1984 per Risanamento Conservativo relativo all'immobile distinto con la particella 266 subalterno 13 (stralci in allegato).

Nell'ultimo atto di provenienza la parte venditrice dichiarava che *non sono state realizzate opere soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio ad eccezione di quelle, di risanamento conservativo relative all'immobile distinto con la particelle 266 sub. 13 per le quali è stata rilasciata autorizzazione n. 1019/A, in data 27 ottobre 1984, dando quindi come punto di partenza (stato legittimo) il progetto (47754 del 1968 – stralci in allegato) e l'ultima variante (Autorizzazione n. 1019/A del 1984 – elaborati grafici in allegato).*

Analogamente a quanto già anticipato precedentemente (confronto con planimetria catastale), gli immobili oggetto perizia non risultano regolari anche da un punto di vista urbanistico, per le seguenti **modifiche**:

nell'**appartamento**

- cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio;
- unione dei due originari appartamenti (interni 1 scala A e 1 scala B) con opere interne e demolizione di muri interni e di divisori tra i terrazzi con realizzazione di diversa distribuzione interna e la eliminazione delle cucine (cfr. elaborati grafici in all [9] e all [10]);



- realizzazione di nuovo volume con la chiusura della loggia in corrispondenza dell'angolo Ovest su via Gregorio VII (ambiente studio 4); tale loggia è riportata come aperta anche nell'elaborato *post operam* della succitata Autorizzazione 1019/A;
- realizzazione di nuovo volume con chiusura della loggia in corrispondenza della terrazza nord (ambiente studio 6); nel progetto originario è riportato come uno spazio aperto con delle scalette di raccordo alla terrazza;
- realizzazione di nuovo volume con chiusura di una veranda in corrispondenza dell'ingresso scala A (attuale sala d'attesa); sia nel progetto originario che nell'elaborato *post operam* della succitata Autorizzazione 1019/A è rappresentato il balcone senza veranda;
- realizzazione di nuovo volume con chiusura di una veranda in corrispondenza del lato Sud (attuale stanza cancelleria - fotocopie); nel progetto originario è rappresentato il balcone senza veranda ed oggi sono presenti ancora infissi tra i due ambienti;
- collegamento tra balcone e terrazza lato Est realizzato con griglia pedonale a pavimento; sia nel progetto originario che nell'elaborato *post operam* della succitata Autorizzazione 1019/A non esiste tale collegamento essendo rappresentato uno spazio vuoto.

#### I box auto riuniti:

- i box-auto riuniti (numeri XIV e XV) risultano difformi per l'accorpamento avvenuto tramite una nuova porta di collegamento tra le due unità e la presenza di un soppalco (nel box XIV) – che riduce l'altezza interna utile a 2,05 ml.

Si stima un valore dei **costi di messa in pristino** (comprese le pratiche edilizie, le demolizioni, i ripristini edili ed impiantistici, i certificati, le oblazioni, i bolli e oneri professionali vari) **pari a €25.000**.

Discorso a parte per un ulteriore **incremento volumetrico non riportato nel Progetto** (ultima variante - Progetto assentito n. 47754 del 1968) situato in corrispondenza del fronte strada dell'ambiente Studio 3 (tratteggio blu in elaborato in all. [10]) ma che diversamente risulta riportato sia negli elaborati grafici del 1984 (Autorizzazione 1019/A) che nella pianta catastale d'impianto (dicembre 1969) e nella pianta allegata al Regolamento di Condominio del 1969 (cfr planimetria "D" allegata al Regolamento in all. [18]).

Nel progetto del 1968 era previsto un unico balcone lungo via Gregorio VII e non erano previsti volumi di sorta lungo tutto il fronte. Tenuto conto che il progetto originario riporta ai piani superiori (cfr piano Tipo in allegato [12]) un differente allineamento dei prospetti e che l'attuale facciata presenta finiture uniformi, non si può escludere che tale anomalia sia da attribuirsi già dalla fase di costruzione.

Nella relazione di abitabilità è però riportato che al momento del rilascio dell'abitabilità (08/03/1969) erano: *"costruzioni conformi al progetto approvato, salvo modifiche interne non in contrasto con le norme regolamentari"*.

Tenuto anche conto delle dichiarazioni riportate nell'ultimo atto di compravendita, non si può però escludere a priori che tale anomalia possa in futuro comportare una mancata commerciabilità del bene (volume aggiuntivo non assentito). Non si rinviene un titolo che legittima tale modifica e saranno quindi valutati, limitatamente a tale particolare caso specifico, i costi per la presentazione di una SCIA alternativa a Permesso al Costruire per accertamento di conformità.

Trattandosi di zona urbanistica di PRG classificata in "città storica" e trattandosi di opere che incidono sulle parti comuni esterne sarà necessario acquisire oltre al permesso del Condominio anche il parere preventivo del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E. Commissione Consultiva Edilizia - artt. 24 e 25 NTA del



PRG Comunale). Si precisa però che l'ottenimento di tale parere preventivo non è un automatismo (non è escluso il diniego della Commissione). In caso di ottenimento di tale parere preventivo, sarà necessario acquisire anche il successivo titolo edilizio, tramite una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per accertamento di conformità (art. 22 della L.R. 15/2008, modificata con L.R.1/2020).

Sarà anche necessario il versamento di sanzioni (calcolo di un contributo di costruzione e della sanzione - L.R. 18/208 e L.R. 1/2020).

Tenuto conto della relativa complessità di tale istruttoria (anche per il fatto che tali criticità riguardano una parte del prospetto principale dell'immobile) non è del tutto scontato il palesarsi di qualche impedimento durante l'iter fin qui illustrato e non vi è quindi certezza del buon esito finale della istanza.

Si può stimare un valore dei **costi di risoluzione urbanistica di tale volume** (pratiche edilizie o alternativa demolizione e ripristini, oblazioni e oneri professionali vari) **pari a €15.000**, salvo ulteriori imprevisti.

Per le incertezze connesse a tutti gli scenari sopra descritti, oltre a detrarre i due costi sopra citati pari ad €40.000(€25.000+€15.000) dal valore di stima, si opererà una ulteriore detrazione percentuale per tener conto dell'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, quale ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato, in rapporto alla possibile mancata commerciabilità futura del bene.

Il futuro acquirente/aggiudicatario oltre a provvedere a sua cura e spese al ritiro dei titoli edilizi (tutti i costi compresi: ad es. gli onorari professionali, imprevisti e costi di ritiro susseguenti) si assumerà anche il rischio della eventuale mancata commerciabilità del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Millesimi:

Dai documenti forniti dall'Amministrazione del Condominio di Via Gregorio VII, 172-186 (e riportate in allegato), in riferimento ai beni oggetto di pignoramento (appartamenti uniti, cantine, box-auto uniti) si ha (cfr. Bilanci approvati con Tabelle Millesimali applicate):

Tab. 1 (Proprietà):	immobili scala A	m/m 18,94/1000
	immobili scala B	m/m 7,29/1000
Tab. 2 (Scale):	immobili scala A	m/m 21,24/1000
	immobili scala B	m/m 8,71/1000
Tab. 3 (passi carrabili):	immobili scala A	m/m 84,85/1000
Tab. TCA17 (Ascensore A):	immobili scala A	m/m 18,68/1000
Tab. TCB17 (Ascensore B):	immobili scala A	m/m 12,98/1000

### Spese condominiali preventivi:

Importo medio annuo (in base al bilancio preventivo 2023) delle spese condominiali generali compresa acqua:

immobili scala A	€ 2.150,00 ca.
immobili scala B	€ 910,00 ca.



Importo medio annuo (in base al bil. preventivo 2023) delle spese di riscaldamento:

immobili scala A € 1.132,00 ca.

immobili scala B € 542,00 ca.

Totale generale spese medio per il compendio (in base al bilancio preventivo 2023) : € 4.750 ca.

Si evidenzia che il costo per consumi idrici annuali è già contenuto nell'importo medio annuale.

#### **Costi consuntivi:**

Al 31/12/2022 (data dell'ultimo bilancio approvato al 2022) risultano insolute quote pregresse di Condominio per €27.300 ca per spese generali ed acqua oltre a € 17.300 ca. per riscaldamento, come da estratto conto allegato, per un totale di € 44.600 ca.

**Il Condominio è costituito e quindi tali quote non saranno portate in detrazione dal valore di stima.**

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 e Bene N° 2**

Sono oggetto della presente perizia gli immobili di cui alle procedure riunite R.G.E. 827/2021 e R.G.E. 1137/2022. La procedura portante R.G.E. 827/2021 ha come oggetto di pignoramento l'appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 1, Piano 1 e la relativa cantina Scala B, interno 15, contraddistinti dal subalterno catastale 27. La procedura riunita R.G.E. 1137/2022 ha come oggetto di pignoramento l'appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala A, Interno 1, Piano 1 e la relativa cantina Scala A interno 1, contraddistinti dal subalterno catastale 13, oltre a due box auto con accesso rispettivamente da Via Gregorio VII, 172 (box XIV) e da via S. Agatone Papa, 19 (box XV) e contraddistinti dai subalterni catastali 88 e 89. I due appartamenti sono situati al piano primo e risultano oggi riuniti. Anche i due box, situati al secondo piano interrato, sono uniti. Tutti gli immobili oggetto delle due Procedure Esecutive riunite sono locati ad unico conduttore con contratto trascritto. La durata della locazione è stata fissata dal contratto trascritto per una durata di anni 15 (quindici) a partire dal giorno 1 giugno 2013 per finire al giorno 31 maggio 2028 (contratto riportato in allegato). Tale locazione ha per oggetto i due appartamenti, le due cantine e i due box oggetto della Procedura, oltre ad un ulteriore box (l'interno 54 - non oggetto della presente procedura). All'art. 1 del contratto di locazione è prevista la tassativa esclusione di qualsiasi destinazione diversa da quella ad ufficio, pena la risoluzione del contratto. L'appartamento oggi riunito è riportato al catasto come due unità distinte adibite a civile abitazione (categoria catastale A/2) ma è attualmente fuso in un solo immobile e risulta adibito ad ufficio. L'appartamento risultato della fusione senza titolo dei due appartamenti (interno 1 scala A e interno 1 scala B) è situato al piano primo e oggi presenta due distinti accessi - dalle due scale A e B dell'edificio civico 172. L'appartamento (stato attuale) presenta un accesso dal numero interno uno (1) al piano primo della Scala "B" ed è oggi riunito con l'appartamento con accesso dal numero interno uno (1) al piano primo della scala "A". Entrambe le scale hanno in comune l'androne dell'edificio con accesso su via Gregorio VII, civico 172. L'appartamento oggi riunito risulta adibito ad uffici e così composto: due ingressi, una sala d'attesa, sette stanze ad uso studio, due disimpegni, quattro bagni, due balconi e due terrazzi (in assenza di cucina ed è presente una piccola zona ad uso ristoro per ufficio). L'appartamento riunito (interni 1 scala A e 1 scala B) confina oggi con vano scala, appartamenti interno 2 della scala A e interno 2 della scala B, distacchi verso Via Gregorio VII e via S. Agatone Papa, salvo altri. Le cantine (disgiunte tra loro) sono situate al primo piano seminterrato, agli interni 1 della scala A e 15 della scala B e sono composte entrambe da un unico ambiente. La cantina interno 1 della scala A confina con la cantina numero 2 della stessa scala, con



corridoio cantine, con chiostrina, con centrale termica condominiale, salvo altri. La cantina interno 15 della Scala B confina con vano scala e cantine interni 31 e 32, salvo altri. I box auto risultano oggi riuniti, sono situati al secondo piano interrato ed hanno doppio accesso rispettivamente da Via Gregorio VII, 172 e da via San Agatone Papa, 19. I box auto oggi riuniti, contraddistinti con i numeri XIV e XV, sono composti ognuno da un unico ambiente e sono collegati oggi da una porta, confinano con gallerie condominiali di manovra per tre lati, box auto numero XVI e locale serbatoio nafta, salvo altri. Lo spazio dell'originario Box auto contraddistinto con il numero XIV presenta un soppalco interno. Via Gregorio VII è ricompresa nell'area urbana situata nella zona Ovest della Città (Aurelio - Vaticano), internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica XIII denominata "Aurelio" è ricompresa nel Municipio Roma XIII di Roma Capitale e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con il quartiere Q. XIV Trionfale e il territorio della Città del Vaticano, a est con i rioni R. XIV Borgo e R. XIII Trastevere, a sud con il quartiere Q. XII Gianicolense, a ovest con il suburbio S. IX Aurelio e il quartiere Q. XXVII Primavalle. L'edificio è situato sulla via Gregorio VII, in prossimità della via Aurelia e della Città del Vaticano, a breve distanza sono presenti le importanti aree verdi di Villa Doria Pamphili e del Gianicolo. Nelle immediate prossimità sono presenti tutti i principali servizi, scuole e strutture sanitarie (pubbliche e private), attività commerciali, di intrattenimento e culturali. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale di prestigio, e presenta importanti emergenze di architettura religiosa. Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 1 - Aurelia) e la via Leone XII-Olimpica. Di fronte all'edificio sono presenti fermate di diverse linee bus (sia verso il centro che verso quartieri periferici), la linea metropolitana di riferimento è la linea A (stazioni di "Baldo degli Ubaldi" e di "Valle Aurelia" a meno di tre chilometri). È presente anche a ca. un chilometro la Stazione Ferroviaria di Roma San Pietro delle linee regionali FL3 e FL5. La strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale San Carlo di Nancy, il Policlinico Gemelli e l'Ospedale Pediatrico Bambin Gesù. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli appartamenti sono così censiti al Catasto Fabbricati di Roma (unitamente alle cantine): appartamento interno 1 scala A al Foglio 427, Particella 299, Subalterno 13, consistenza di vani catastali 9 e superficie catastale totale pari a 227 metri quadrati, classe 5; appartamento interno 1 scala B al Foglio 427, Particella 299, Subalterno 27, consistenza di vani catastali 4,5 e superficie catastale totale pari a 95 metri quadrati, classe 4. I box auto sono così censiti al Catasto Fabbricati di Roma: box auto interno XIV al Foglio 427, Particella 299, Subalterni 88, consistenza catastale 20 mq e superficie catastale totale pari a 25 metri quadrati, classe 8; box auto interno XV al Foglio 427, Particella 299, Subalterni 89, consistenza catastale 20 mq e superficie catastale totale pari a 23 metri quadrati, classe 8.

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (ridotte altezze interne, assenza concessione e abitabilità) etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (3 atti vendita).
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 20 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

**PROBABILE VALORE DI MERCATO** (cfr. stima in all. [01.1]): € 1.208.734



**PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE** (cfr. stima in all. [01.2]):

- tutti gli immobili oggetto del contratto di locazione (in all. [8])      **€ 5.685,00 €/mese**
- quota parte del valore di locazione degli immobili di Procedura      **€ 5.340,00 €/mese**

**DECURTAZIONI** (art. 568 c.p.c.)

Sono da detrarre dalla presente

- **costi di messa in pristino** per le opere interne e i ripristini edili ed impiantistici inerenti le opere interne, i volumi senza titolo e i ripristini e attività susseguenti per gli appartamenti riuniti e i due box auto **pari ad €25.000** (compresi IVA ed oneri),
- **costi di risoluzione urbanistica del volume** di facciata (pratiche edilizie o alternativa demolizione e ripristini, oblazioni e oneri professionali vari) **pari ad €15.000**, (salvo imprevisti e compresi IVA ed oneri),
- **riduzione da applicare per immobile locato** con contratto trascritto per una durata di anni 15 (quindici) a partire dal giorno 1 giugno 2013 (contratto in allegato [8]). Si applica detrazione per non disponibilità del possesso del bene; anche in base al tipo di contratto di locazione e all'importo del canone pattuito (per tutti gli immobili: fino al 31/05/2024 pari a €1.200/mese - dal 01/06/2024 al 31/05/2027 pari a €1.500/mese - dal 01/06/27 a fine rapporto pari a €1.800/mese) si applica decurtazione del **15%** del valore di mercato sopra calcolato **pari ca. ad € 181.310**,
- **riduzione rispetto al valore di mercato**, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio e del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**; in accordo con quanto stabilito dal GE ed anche tenuto conto del rischio connesso con l'eventuale mancata commerciabilità futura del bene (per assenza parziale di legittimità urbanistica), per le oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, si applica una decurtazione **pari al 15%** del valore di mercato sopra calcolato **pari ca. ad € 181.310**.

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE**

Valore di mercato al netto delle decurtazioni (€ 1.208.734 - €402.620): **ca €806.000,00**

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO RIUNITO, CANTINE E BOX AUTO RIUNITO**

**PREZZO BASE: €806.000,00 (dicasi EURO OTTOCENTOSEIMILA/00)**



L'immobile risulta pignorato, occupato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

L'immobile viene posto in vendita occupato con contratto trascritto e per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bene N° 1 – Appartamento (riunito) e due cantine ubicati a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 1, Piano 1 e Scala A, Interno 1, Piano 1 (appartamento riunito) e Scala A, n.1, piano S1 e Scala B, n.15, piano S1 (cantine)</li><li>• Bene N° 2 – Box auto (riuniti) ubicati a Roma (RM) - Via Gregorio VII n. 172, Scala B, Interno 14, Piano S2, n. XIV e via San Agatone Papa n. 19, Interno 15, Piano S2, n. XV</li></ul>	356,02 mq	2.263,92 €/mq	€ 806.000,00	1/1	€ 806.000,00
Valore di stima:					<b>€ 806.000,00</b>

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 03/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trifilio Pierluigi





## ALLEGATI

- [1] Stima valore di mercato MCA Market Comparison Approach e Stima valore di locazione
- [2] Verbali di accesso
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Planimetrie catastali;
- [5] Visure storiche catastali,
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita 2013;
- [8] Contratto locazione trascritto nel 2013
- [9] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [10] Planimetria con difformità rilevate (attualità rispetto planimetrie catastali)
- [11] Elaborato fotografico;
- [12] Progetto n° 47745 1968 - stralci;
- [13] Nota Atto d'obbligo edilizio 1964
- [14] Licenza Edilizia Edificio n. 2265 del 1968
- [15] Abitabilità Edificio del 1969 e relazione di abitabilità
- [16] Autorizzazione edilizia del 1984 - lavori ristrutturazione appartamento interno 1 scala A
- [17] Documenti condominiali stralci dei bilanci consuntivi, preventivi gestioni;
- [18] Regolamento Condominio Via Gregorio VII 172-180-186 - Notaio omissis 1969 - REP. 9512
- [19] Regolamento Condominio VIA S. Agatone 27-35 - Notaio omissis 1969 REP. 10972

