
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1052/2020 del R.G.E.



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala B, interno 8, piano S1.....</u>	<u>7</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>8</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>8</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>9</u>
<u>Confini.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>10</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>10</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>12</u>



<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>13</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>13</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>14</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>15</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>15</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>16</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>18</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>19</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>20</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>21</u>
<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>22</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>23</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1.....</u>	<u>23</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S.....</u>	<u>24</u>



<u>Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1.....</u>	<u>24</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>25</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>25</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>25</u>
<u>Confini.....</u>	<u>25</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>25</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>26</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>26</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>26</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>27</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>27</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>28</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>28</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>28</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>29</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>29</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>29</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>30</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>34</u>



INCARICO

All'udienza del 06/04/2022, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma, email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, **scala A**, interno 1B, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, **scala A**, interno 12, piano S
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, **scala A**, interno 13, piano S1

(Coord. Geografiche: 41°55'10.3"N 12°22'05.7"E)

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, **scala B**, interno 8, piano S1

(Coord. Geografiche: 41°55'10.5"N 12°22'06.9"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

L'immobile risulta fisicamente unito ai beni 2 e 3 della Procedura (cantine) con cui oggi forma un unico immobile ad uso residenziale (appartamento) e si procede alla formazione di un primo lotto (Lotto 1) con i beni 2 e 3 (cantina interno 12 e cantina interno 13).

L'appartamento è situato al primo piano interrato della scala A della palazzina E ed è contraddistinto con il numero interno 1B. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 510. L'appartamento è oggi riunito (senza titolo) con le cantine contraddistinte con l'interno 12 e con l'interno 13 (rispettivamente contraddistinte con i subalterni catastali 508 e 509 - cantine di seguito descritte).

Alla palazzina E si accede per mezzo della viabilità interna al Compensorio. A quest'ultimo si accede dal numero civico 58 di via Baveno in Roma.

L'appartamento 1B ha consistenza di vani catastali 3,5 - superficie catastale totale è pari a 88 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 88 metri quadrati.

L'appartamento 1B è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, una camera da letto, un bagno, un antibagno/disimpegno e risulta attualmente unito, senza titolo, alle due cantine (ulteriori tre ambienti corrispondenti ai Beni 2 e 3 della presente Procedura e contraddistinte con gli interni 12 e 13 - rispettivamente al catasto distinte con numeri subalterni 508 e 509).

L'appartamento confina con distacco su palazzina F, area condominiale, vano scala, cantine 12 e 13 (oggi unite all'immobile), cantina 11, salvo altri.



L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Casalotti di Boccea" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a est con la zona urbanistica 18C Fogaccia e a sud e ovest con la zona urbanistica 18F Boccea.

Via Baveno è una traversa di via Arona (a sua volta traversa di via di Casalotti), a tre chilometri ca. dalla uscita "Montespaccato" del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'edificio è situato in prossimità di via di Casalotti e nella immediatezza dell'immobile sono presenti un mercato di quartiere, strutture pubbliche (Scuole, Caserma dei Carabinieri), attività commerciali di quartiere e attività sportive.

Il quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale.

A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita due del Grande Raccordo Anulare di Roma. A piedi si possono raggiungere la fermata autobus "Casalotti" e con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili le fermate della Linea "A" della metropolitana "Cornelia" e "Battistini".

Il quartiere oltre ad essere collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali.

Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Cristo Re, l'Ospedale San Carlo di Nancy e il Policlinico Policlinico Universitario Agostino Gemelli.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

L'immobile, catastalmente destinato a cantina e contrassegnato dall'interno 12, risulta fisicamente unito ai beni 1 (appartamento interno 1B) e 3 (originaria cantina indipendente - interno 13) con cui oggi forma un unico immobile ad uso residenziale (appartamento).

La cantina è situata al piano primo interrato della scala A della palazzina E, è censita al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 508 (è oggi riunita senza titolo con l'appartamento 1B e tramite quest'ultimo alla cantina 13 - rispettivamente il subalterno catastale 510 l'appartamento e il subalterno 509 la cantina interno 13).

Fermo restando quanto già illustrato sul tema per l'appartamento interno 1B, alla cantina si accedeva originariamente dal corridoio comune del piano uno seminterrato delle cantine della scala A (della palazzina E).

Nel corridoio cantine sono ancora visibili le tracce delle originarie porte (poi murate - cfr foto in allegato).

Oggi la cantina (interno 12) è riunita senza titolo con l'appartamento 1B, composta da un vano e al catasto risulta con consistenza pari a 9 metri quadrati.

Confina con area condominiale, appartamento interno 1B e cantina 13 (oggi le cantine nn. 12 e 13 risultano unite senza titolo all'appartamento interno 1B), salvo altri.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile, catastalmente destinato a cantina e contrassegnato con l'interno 13, risulta fisicamente unito ai beni 1 (appartamento interno 1B) e 2 (originaria cantina indipendente - interno 12) con cui oggi forma un unico immobile ad uso residenziale (appartamento).

La cantina è situata al piano primo interrato della scala A della palazzina E, è censita al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 509 (è oggi riunita senza titolo con l'appartamento 1B e tramite quest'ultimo alla cantina 12 - rispettivamente il subalterno catastale 510 l'appartamento e il subalterno 508 la cantina interno 12).

Fermo restando quanto già illustrato sul tema per l'appartamento interno 1B, alla cantina si accedeva originariamente dal corridoio comune del piano uno seminterrato delle cantine della scala A (della palazzina E). Nel corridoio cantine sono ancora visibili le tracce delle originarie porte (poi murate - cfr foto in allegato).

Oggi la cantina (interno 13) è riunita con l'appartamento 1B, composta da due vani e al catasto risulta con consistenza pari a 39 metri quadrati.

Confina con area condominiale, appartamento interno 1B e cantina 12 (oggi le cantine nn. 12 e 13 risultano unite senza titolo all'appartamento interno 1B), salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA B, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile, destinato a cantina ed utilizzato senza titolo da altro soggetto, è situato al piano primo interrato ed è contraddistinto con l'interno 8 (otto) della scala B.

Risulta censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 511.

La cantina è situata al primo piano interrato della **scala B** della palazzina E ed è contraddistinto con il numero interno 8.

Alla palazzina E si accede per mezzo della viabilità interna al Comprensorio. A quest'ultimo si accede dal numero civico 58 di via Baveno in Roma.

La cantina confina con area condominiale, cantine 7 e 9, salvo altri.

L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare.



La zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Casalotti di Boccea" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a est con la zona urbanistica 18C Fogaccia e a sud e ovest con la zona urbanistica 18F Boccea.

Via Baveno è una traversa di via Arona (a sua volta traversa di via di Casalotti), a tre chilometri ca. dalla uscita "Montespaccato" del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'edificio è situato in prossimità di via di Casalotti e nella immediatezza dell'immobile sono presenti un mercato di quartiere, strutture pubbliche (Scuole, Caserma dei Carabinieri), attività commerciali di quartiere e attività sportive.

Il quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale.

A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita due del Grande Raccordo Anulare di Roma. A piedi si possono raggiungere la fermata autobus "Casalotti" e con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili le fermate della Linea "A" della metropolitana "Cornelia" e "Battistini".

Il quartiere oltre ad essere collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali.

Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Cristo Re, l'Ospedale San Carlo di Nancy e il Policlinico Policlinico Universitario Agostino Gemelli.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

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

- ***

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

- *** Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Distacco su palazzina F, area condominiale, vano scala, cantine 12 e 13 (oggi unite all'immobile), cantina 11, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Area condominiale, cantina 11, appartamento interno 1B e cantina 13 (oggi unite all'immobile), salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Area condominiale, appartamento interno 1B e cantina 12 (oggi unite all'immobile), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,80 mq	85,60 mq	1	85,60 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,60 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,55 mq	9,40 mq	0,3	2,82 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,82 mq		

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	37,00 mq	39,35 mq	0,30	11,80 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1987 al 17/05/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 239, Sub. 517 Categoria F3 Cl.3



Dal 17/05/2004 al 30/08/2024

Catasto **Fabbricati**
 Fg. 344, Part. 2521, Sub. 510, Zc. 6
 Categoria A3
 Cl.3, Cons. 3,5 vani
 Superficie catastale 88 mq
 Rendita € 587,47
 Piano S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1988 al 17/05/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 239, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 49,27
Dal 17/05/2004 al 30/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 2521, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 49,27 Piano S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Dati catastali
Dal 25/05/1988 al 17/05/2004	*** Catasto Fabbricati g. 344, Part. 239, Sub. 514, Zc. 6 ategoria C2 l.9, Cons. 39 mq uperficie catastale 39 mq endita € 157,11 iano S1
Dal 17/05/2004 al 30/08/2024	Catasto Fabbricati g. 344, Part. 2521, Sub. 509, Zc. 6 ategoria C2 l.9, Cons. 39 mq uperficie catastale 39 mq endita € 157,11 iano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	344	2521	510	6	A3	3	3,5 vani	88 mq	587,47 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Dati di classamento		Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.					Superfici e ha are ca	Superfici e ha are ca			
344	2521										



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento oggetto di stima (interno 1B) risulta unito alle due limitrofe cantine: interno 12 (dodici) e interno 13 (tredici), aventi medesima proprietà ed entrambe oggetto della presente procedura.

Il collegamento tra gli immobili è stato realizzato con l'abbattimento di tre porzioni di muratura.

L'appartamento presenta anche una diversa distribuzione interna con lo spostamento di un tramezzo interno in forati tra il corridoio e l'antibagno e la rimozione di una nicchia in corrispondenza dell'ingresso (il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente).

L'appartamento (unito alle due cantine) costituisce in un unico lotto ed è venduto nello stato di fatto attuale. Il futuro proprietario dovrà ripristinare l'immobile allo stato iniziale (rimozione dei collegamenti tra l'appartamento e le cantine) e i costi di messa in pristino sono detratti dal valore della presente stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	344	2521	508	6	C2	11	9 mq	9 mq	49,27 €	S1	

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
344	2521									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cantina oggetto di stima (interno 12 della Scala A) risulta unita al limitrofo appartamento (interno 1B) e tramite quest'ultimo alla cantina 13 (tredici). I tre immobili risultano avere stessa proprietà e risultano oggetto della presente procedura.

Il collegamento tra i tre immobili è stato realizzato con l'abbattimento alcune porzioni murarie, e le porte di accesso dal corridoio cantine risultano murate.

La cantina contraddistinta con l'interno 12 al catasto è sprovvista di associata pianta catastale mentre i dati di superficie riportati nella visura catastale sono congruenti con quelli rilevati sui luoghi.

La cantina è costituita in un unico lotto (con l'appartamento e l'ulteriore cantina interno 13) ed è venduta nello stato di fatto attuale. Il futuro proprietario dovrà ripristinare l'immobile allo stato iniziale e i costi di messa in pristino (e relative pratiche edilizie e catastali) sono detratti dal valore della presente stima.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)					Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza			
	344	2521	509	6	C2	9	39 mq	39 mq	157,11 €	S1

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)					Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca		
344	2521								

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cantina oggetto di stima (interno 13 della Scala A) risulta unita al limitrofo appartamento (interno 1B) e tramite quest'ultimo alla cantina 12 (dodici). I tre immobili risultano avere stessa proprietà e risultano oggetto della presente procedura.

Il collegamento tra i tre immobili è stato realizzato con l'abbattimento alcune porzioni murarie, e le porte di accesso dal corridoio cantine risultano murate.

La cantina contraddistinta con l'interno 13 al catasto è sprovvista di associata pianta catastale mentre i dati di superficie riportati nella visura catastale sono congruenti con quelli rilevati sui luoghi.

La cantina è costituisce in un unico lotto (con l'appartamento e l'ulteriore cantina interno 12) ed è venduta nello stato di fatto attuale. Il futuro proprietario dovrà ripristinare l'immobile allo stato iniziale e i costi di messa in pristino (e relative pratiche edilizie e catastali) sono detratti dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

L'appartamento oggetto di stima (interno 1B - Scala A) non risulta abitato e non risulta in normale stato manutentivo (caldaia non funzionante, assenza di porte interne, alcune porzioni di tinta risultano in parte macchiate e scrostate). L'appartamento risulta unito alle limitrofe cantine (interni 12 e 13) delle medesima proprietà ed oggetto della presente procedura. Entrambe le cantine risultano sprovviste di finestre (assenza di aerazione - requisito igienico sanitario).

Il collegamento tra i tre immobili (appartamento e due cantine) è stato eseguito, senza titolo, con l'abbattimento di porzioni di murature. Le porte di accesso dal corridoio cantine risultano murate. L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente ripristinare l'immobile allo stato iniziale (come da planimetria catastale attuale dell'appartamento). Le opere edili necessarie consistono nella costruzione di nuovi divisorio in muratura, tra gli immobili ed opere affini.

I relativi costi per il ripristino sono detratti dal valore della presente stima. Il costo per i rifacimento della muratura divisoria (pannelli coibenti, rasature, tinteggiature, ripristini zoccolini battiscopa ambo i lati ed opere



affini e ripristini interni ai tre immobili) ed attività professionali (onorari per direzione lavori e presentazione pratica comunale per messa in pristino, certificazioni, pratiche catastali connesse etc.) sono oggi valutati ed approssimati pari ad €8.000.

L'appartamento non necessita di ulteriori urgenti opere di manutenzione ma lo stato manutentivo risulta sotto la media. Entrambe le cantine non necessitano di urgenti opere di manutenzione ma lo stato manutentivo risulta sotto la media.

Al momento del sopralluogo non risultavano presenti i certificati di conformità degli impianti e della caldaia (risultata non funzionante).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Il Lotto è composto da tre immobili oggetto della presente procedura (appartamento e due cantine riunite). Risulta parte di un Condominio denominato Via Baveno 58 - Roma, a sua volta inserito in un Super-Condominio composto da varie Palazzine (da A ad F).

L'Amministratore ha inoltrato il regolamento di Condominio e rendiconti. Comunica inoltre che il regolamento di Condominio vigente risulta essere quello del Super-Condominio (in allegato). Esiste un fascicolo del fabbricato della scala A del Villino E.

Come da regolamento di Condominio (in allegato) sono parti comuni di tutto il complesso (e il futuro aggiudicatario dovrà contribuire alla manutenzione nella quota parte di cui alle afferenti carature millesimali): l'area comune a tutto il complesso, gli impianti a rete (acque nere e bianche, gas, energia elettrica etc - fino al punto di diramazione dei singoli Villini), i giardini comuni, le piante, i prati, le strade interne le recinzioni e l'area antistante al cancello d'ingresso del civico 58 di Via Baveno.

Sono di proprietà comune ai singoli edifici (villini): l'area di sedime, le strutture, le recinzioni, i portoni, gli impianti comuni fino ai singoli punti di diramazione (idraulici, acque nere e chiare, colonne montanti, impianti ascensori e vano motore), i locali lavanderia, gli spazi comuni (ingressi, i corridoi, gli androni, le scale etc - cfr regolamento in allegato).

L'immobile in Condominio denominato "Villino E" è composto da due scale (Scala A e Scala B) ed è composto da 5 piani fuori terra e due piani seminterrati.

L'accesso all'edificio denominato "villino E" avviene tramite la viabilità interna al Super-Condominio, una volta superato il cancello (carrabile e pedonale) del comprensorio in corrispondenza del civico 58 di via Baveno (v. foto).

L'appartamento oggetto di perizia (con due cantine) ha in comune tutte le parti condominiali riportate nel Regolamento di Condominio citato e allegato. Regolamento che la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

L'appartamento (1B) e le due cantine (interni 12 e 13) oggetto di perizia hanno accesso dall'androne condominiale della Scala A.

Come da regolamento di Condominio (in allegato) sono parti comuni del Condominio: l'area sedime, le strutture, le recinzioni esterne, gli impianti comuni, gli ingressi pedonali, gli ingressi carrabili, i corridoi, gli androni, le scale etc.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato regolamento di Condominio al quale si rimanda integralmente (da citare nel futuro decreto di trasferimento).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sui beni pignorati (appartamento e cantine), fatto salvo il contenuto dell'atto d'obbligo richiesto dal Comune di Roma in occasione del ritiro della Concessione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

L'**edificio** è composto da 7 piani fuori terra (cinque piani oltre a due piani seminterrati) e risulta prevalentemente residenziale.

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo interrato della scala "A" ed è distinto con il numero 1/B.

Gli spazi comuni esterni risultano dotati di rampa di raccordo (per i diversamente abili ma il piano seminterrato non risulta servito dall'ascensore condominiale). Lo spazio antistante l'edificio risulta asfaltato con aiuole ed alberature.

All'androne condominiale della scala "A" si perviene una volta superato un portone di ingresso.

L'androne risulta curato e presenta gran parte delle pareti e soffitti rifinite ad intonaco tinteggiato. Il pavimento risulta in ceramica.

L'edificio è fornito di ascensore. Il piano seminterrato (dove è presente l'appartamento oggetto di perizia) non è servito dall'ascensore ed è raggiungibile solo per mezzo della scala condominiale (l'appartamento non ha l'ascensore al piano).

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura in parte a falde inclinate ed in parte piane (terrazzi e lastrici solari).

Le facciate e i balconi dell'edificio sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

L'**appartamento** presenta esposizione prevalente a nord - lato retro dell'edificio (con affaccio di: soggiorno, una stanza, cucina, bagno affacciano a nord verso un distacco). Le cantine, che originariamente avevano due rispettivi ingressi sul corridoio cantine, oggi risultano collegate con l'appartamento ma sono prive di aperture finestrate (sprovviste di aria e luce). Non sono presenti balconi e terrazzi ad uso esclusivo.

L'altezza utile interna varia da un minimo di 2.90 metri ca. (bagno e antibagno/disimpegno) ad un massimo di 3.35 metri ca. (soggiorno, ingresso, corridoio e stanza). I tre ambienti riconducibili alle originarie cantine (interni 12 e 13) presentano altezze pari da un minimo pari ca. a 3 metri (stanza 3 riconducibile ad una delle due stanze della originaria cantina int. 13 - in elaborato grafico) ad un massimo 3.40 metri (stanza 2 riconducibile ad una delle due stanze della originaria cantina int. 13 - in elaborato grafico).

L'area oggi occupata dagli immobili era destinata (al momento della costruzione) ad più ampio garage condominiale. Successivamente fu oggetto di due distinte Richieste di Sanatoria Edilizia per cambio di destinazione d'uso e frazionamento (appartamenti e cantine comuni).

Si osserva nuovamente che le due cantine riunite all'appartamento sono sprovviste luce e aria (assenza di finestre e/o aerazione).



Il bagno è dotato di wc, bidet e vasca da bagno (e caldaia autonoma) ed è situato in corrispondenza dell'angolo opposto rispetto all'ingresso. L'antibagno è dotato di predisposizione ad un secondo lavabo.

Durante l'accesso l'Esecutato riferiva che la caldaia era termo-autonoma ma non funzionante. Le certificazioni degli impianti venivano richiesti ma non forniti.

Le pareti interne e i soffitti delle due stanze risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. In corrispondenza dei soffitti alcuni ambienti sono visibili delle cornici di stucco (soggiorno, corridoio, bagno, antibagno, stanza da letto e stanze - ex cantine).

Il bagno e una porzione d'angolo dell'antibagno presentano rivestimenti in maiolica ma non di recente esecuzione. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Si precisa che l'antibagno attualmente assolve anche la funzione di disimpegno verso la ex cantina interno 13 - stanza 2 e 3 (cfr. elaborato grafico in allegato).

Attualmente la maggior parte degli ambienti risultano sprovvisti di porte interne. Fanno eccezione la cucina e la stanza deposito (ex cantina 12) che presentano rispettivamente una porta in pvc a soffietto ed una porta (con sopra-porta) in alluminio.

Gli impianti (elettrico, idrico) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma l'Esecutato non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria veniva riferito essere autonomo ma al momento del sopralluogo non era possibile eseguire le verifiche. Non risulta presente il sistema di gestione automatica della temperatura (ad es. tipo crono-termostato).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

In occasione dell'ultimo sopralluogo le chiavi dell'immobile (appartamento 1B riunito alle cantine interni 12 e 13) risultavano in possesso del legale della parte Esecutata (cfr verbali di accesso).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

L'immobile risulta libero.

In occasione dell'ultimo sopralluogo le chiavi dell'immobile (appartamento 1B riunito alle cantine interni 12 e 13) risultavano in possesso del legale della parte Esecutata (cfr verbali di accesso).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

In occasione dell'ultimo sopralluogo le chiavi dell'immobile (appartamento 1B riunito alle cantine interni 12 e 13) risultavano in possesso del legale della parte Esecutata (cfr verbali di accesso).



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Periodo ***	Atti			
Dal 26/06/1987 06/12/2004	Rogante	Data	Atto Pubblico Repertorio N°	Raccolta N°
	F FENOALTEA	26/06/1987	22344	
	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004	Rogante	Data	Atto Pubblico Repertorio N°	Raccolta N°
	DE FACENDIS MICHELE	06/12/2004	96722	
	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Periodo ***	Atti			
Dal 26/06/1987 al 06/12/2004	Rogante	Data	Atto Pubblico Repertorio N°	Raccolta N°
	F FENOALTEA	26/06/1987	22344	
	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004	Rogante	Data	Atto Pubblico Repertorio N°	Raccolta N°
	DE FACENDIS MICHELE	06/12/2004	96722	
	Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
	Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo ***	Atti			
Dal 26/06/1987 al 06/12/2004	Rogante	Data	Atto Pubblico Repertorio N°	Raccolta N°
	F FENOALTEA	26/06/1987	22344	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004	Rogante	Data	Atto Pubblico Repertorio N°	Raccolta N°
	DE FACENDIS MICHELE	06/12/2004	96722	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità (Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 510):

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2004 - Registro Particolare 99101 Registro Generale 153380 Pubblico ufficiale DE FACENDIS MICHELE Repertorio 96722/8210 del 06/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 13/12/2004 - Registro Particolare 40964 Registro Generale 153381 Pubblico ufficiale DE FACENDIS MICHELE Repertorio 96723/8211 del 06/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 5472 Registro Generale 47464 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 10669/2013 del 21/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 11713 Registro Generale 64395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19756 del 10/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 89264 Registro Generale 130926 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 22467 del 10/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità (Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 508):

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2004 - Registro Particolare 99101 Registro Generale 153380 Pubblico ufficiale DE FACENDIS MICHELE Repertorio 96722/8210 del 06/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 5472 Registro Generale 47464 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 10669/2013 del 21/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 11713 Registro Generale 64395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19756 del 10/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 89264 Registro Generale 130926 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 22467 del 10/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità (Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 509):

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2004 - Registro Particolare 99101 Registro Generale 153380 Pubblico ufficiale DE FACENDIS MICHELE Repertorio 96722/8210 del 06/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 20654 Registro Generale 71232 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 119653/97 del 12/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01. Annotazione n. 3047 del 16/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 5472 Registro Generale 47464 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 10669/2013 del 21/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 11713 Registro Generale 64395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19756 del 10/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 89264 Registro Generale 130926 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 22467 del 10/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in " Città Consolidata"

PRG: Sistemi e Regole 1:10.000 Componente "Sistema insediativo - Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa T2"

OMI Zona Roma: E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)

Zona Urbanistica Zona Urbanistica 18E Denominazione Casalotti di Boccea

Municipio XIII

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Vale quanto relazionato per il Bene 1 - appartamento interno 1B.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Vale quanto relazionato per il Bene 1 - appartamento interno 1B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e l'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Nel progetto originario dell'edificio (stralcio in allegato) al piano in questione era prevista una autorimessa comune (situazione dell'immobile oggetto di pignoramento ante istanza di sanatoria edilizia).

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'edificio, nel suo complesso, è stato edificato in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 25/09/1970 col numero 1188 (licenza allegata alla presente) riferita al progetto n° 17353 del 1969 (stralci in allegato).

Limitatamente all'immobile oggetto di perizia sono state eseguite successive trasformazioni tali da richiedere il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria (cambio di destinazione d'uso ad abitazioni e cantine).

A tale scopo, limitatamente al bene in questione è stata quindi presentata al Comune di Roma (dal Costruttore), in data 30/09/1986 (protocollo n. 87/28813/003), domanda di concessione in sanatoria.

Tale Concessione è stata poi rilasciata in data 29/05/2000 con il n. 232081 - protocollo n. 28813/87 per 120 mq residenziali (riferito all'appartamento 1B-Palazzina E- Scala A- cfr. documentazione e Concessione edilizia in sanatoria in allegato).

Come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione planimetrica reperita presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, l'appartamento oggetto perizia



non risulta regolare (anche rispetto alla pianta catastale) per le seguenti modifiche successive al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, e nel dettaglio:

1. realizzazione di collegamento tra l'appartamento sanato (interno 1B) e gli ambienti destinati a cantine (interni 12 e 13) realizzato per mezzo dell'abbattimento di due porzioni di muratura interna,
2. rimozione di una nicchia in muratura in corrispondenza dell'ingresso
3. spostamento di un tramezzo divisorio tra l'anti bagno e il corridoio (cfr elaborato grafico con le difformità rilevate).

Per regolarizzare l'immobile sarà quindi necessaria la messa in pristino e la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente oltre alle consuete attività professionali connesse (importi per onorari) oltre che per la presentazione pratiche edilizie e catastali. Si stima un importo (comprese reversali e sanzioni comunali etc) approssimato pari ca. ad € 8.000.

Nel caso di specie avendo l'immobile due collegamenti con le cantine (essendo queste ultime senza i requisiti per abitabilità) ne consegue che l'ottenimento del certificato di abitabilità dell'appartamento potrebbe non essere in futuro ottenibile e l'immobile potrebbe avere problematiche di commerciabilità (invendibilità fino alla completa regolarizzazione e/o messa in pristino).

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente/aggiudicatario si assumerà il conseguente rischio connesso alla eventuale mancata commerciabilità futura del bene per l'assenza di agibilità.

Tale rischio e mancanza sarà tenuta in conto nella valutazione e nella decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà quindi applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio per l'eventuale mancata commerciabilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che i certificati sono stati richiesti ma non sono stati forniti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

L'edificazione di tutto l'edificio è avvenuta con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 25/09/1970 col numero 1188 (allegata) e al progetto n° 17353 del 1969 (stralci in allegato).

Per l'immobile in questione (Bene 2 Cantina 12 e limitrofa cantina Bene 3 Cantina 13), essendo state eseguite trasformazioni successive all'edificazione, è stata richiesta una Concessione Edilizia in sanatoria (tale Concessione in sanatoria riguarda le 13 cantine della scala A).

A tale scopo, limitatamente alle cantine in questione (le 13 cantine della scala A) è stata quindi presentata al Comune di Roma (dal Costruttore), in data 30/09/1986 (protocollo n. 87/28813/006), domanda di concessione in sanatoria.



Tale Concessione è stata poi rilasciata in data 24/11/2004 con il n. 324988 - protocollo n. 28813/87 per 210 mq residenziali (superficie riferita alle 13 cantine della Scala A - cfr. documentazione e Concessione edilizia in sanatoria in allegato 12).

Come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione planimetrica reperita presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, le cantine (interni 12 e 13) sono sprovviste di planimetria catastale e risultano entrambe collegate all'appartamento interno 1B.

Per la conformità urbanistica sarà quindi necessaria la messa in pristino (rimozione del collegamento tra le cantine e l'appartamento oltre alla ripristino delle porte in parte visibili nel vano corridoio cantine) e la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente oltre alle consuete per le attività professionali connesse (importi per onorari) oltre che per la presentazione pratiche edilizie e catastali. Si stima un importo (comprese reversali e sanzioni comunali etc) con valutazione già riportata ed associata al Bene 1 (appartamento).

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente/aggiudicatario si assumerà il conseguente rischio connesso alla eventuale mancata commerciabilità futura del bene.

Tale rischio e mancanza sarà tenuta in conto nella valutazione e nella decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà quindi applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio per l'eventuale mancata commerciabilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che i certificati sono stati richiesti ma non sono stati forniti.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificazione di tutto l'edificio è avvenuta con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 25/09/1970 col numero 1188 (allegata) e al progetto n° 17353 del 1969 (stralci in allegato).

Per l'immobile in questione (Bene 3 Cantina 13 e limitrofa cantina Bene 2 Cantina 12), essendo state eseguite trasformazioni successive all'edificazione, è stata richiesta una Concessione Edilizia in sanatoria (tale Concessione in sanatoria riguarda le 13 cantine della scala A).

A tale scopo, limitatamente alle cantine in questione (le 13 cantine della scala A) è stata quindi presentata al Comune di Roma (dal Costruttore), in data 30/09/1986 (protocollo n. 87/28813/006), domanda di concessione in sanatoria.

Tale Concessione è stata poi rilasciata in data 24/11/2004 con il n. 324988 - protocollo n. 28813/87 per 210 mq residenziali (superficie riferita alle 13 cantine della Scala A - cfr. documentazione e Concessione edilizia in sanatoria in allegato 12).



Come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione planimetrica reperita presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, le cantine (interni 12 e 13) sono sprovviste di planimetria catastale e risultano entrambe collegate all'appartamento interno 1B.

Per la conformità urbanistica sarà quindi necessaria la messa in pristino (rimozione del collegamento tra le cantine e l'appartamento oltre alla ripristino delle porte in parte visibili nel vano corridoio cantine) e la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente oltre alle consuete per le attività professionali connesse (importi per onorari) oltre che per la presentazione pratiche edilizie e catastali. Si stima un importo (comprese reversali e sanzioni comunali etc) con valutazione già riportata ed associata al Bene 1 (appartamento).

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente/aggiudicatario si assumerà il conseguente rischio connesso alla eventuale mancata commerciabilità futura del bene.

Tale rischio e mancanza sarà tenuta in conto nella valutazione e nella decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà quindi applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio per l'eventuale mancata commerciabilità).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 1B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (appartamento) i millesimi associati al bene sono: interno 1B sono:

Tabella A (proprietà) pari a m/m 21,576

Tabella B (manutenzione e pulizia scala) pari a m/m 39,540

Tabella C (Ascensore) mm/m 0.00

Spese condominiali (rendiconto al 31/03/2023):

Importo medio annuo delle spese condominiali annuali per il bene: € 1.000 ca

Il costo annuale da corrispondere a tal data ammontava ad € 207,53 per spese condominiali ed acqua.

Il costo consuntivo per consumi idrici è pari ad Euro 196,50 (come da bilancio in allegato).

Altri Costi consuntivi dell'inter-condominio (rendiconto al 31/03/2023)::

Importo medio annuo delle spese condominiali annuali per il bene: € 315 ca

Il costo annuale da corrispondere a tal data ammontava ad € 180 per spese inter-Condominio (come da bilancio in allegato).



Per il Bene 1 risultavano insolute quote per il Condominio e per l'inter-condominio pari ca ad € 390, come da bilanci allegati. Tale quota, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e quindi portata in detrazione dal valore di stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (cantina interno 12) si ha:

I millesimi di proprietà sono:

Tabella A (proprietà) pari a m/m 0,606

Tabella B (manutenzione e pulizia scala) pari a m/m 0,980

Tabella C (Ascensore) mm/m 0.00

Per il Bene 2 risultano contabilizzate le quote unitamente ad altre quote di cantine limitrofe, come si evince dai bilanci allegati. L'eventuale quota pregressa, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale (detrazione dal valore di stima).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAVENO N. 58, SCALA A, INTERNO 13, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (cantina interno 13) si ha:

I millesimi di proprietà sono:

Tabella A (proprietà) pari a m/m 1,900

Tabella B (manutenzione e pulizia scala) pari a m/m 3,482

Tabella C (Ascensore) mm/m 0.00

Per il Bene 3 risultano contabilizzate le quote unitamente ad altre quote di cantine limitrofe, come si evince dai bilanci allegati. L'eventuale quota pregressa, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale (detrazione dal valore di stima).



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala B, interno 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITA

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

- ***

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/2)

Il pignoramento riguarda la sola porzione dell' Esecutato (***) pari ad 1/2) e il bene non è divisibile in natura.

CONFINI

Area condominiale, cantine 7 e 9, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,30	1,60 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Prorietà	Dati catastali
Dal 19/12/1988	***	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 239, Sub. 531 Categoria C2 Cl.11, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Piano S1
Dal 19/12/1988 al 27/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 239, Sub. 531 Categoria C2, Cons. 7
Dal 27/05/2004 al 27/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 252, Sub. 511 Categoria C2 Cl.11, Cons. 7 Piano S1
Dal 27/05/2004 al 05/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 2521, Sub. 511 Categoria C2 Cl.11, Cons. 7 Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,32 Piano S1

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categori a	Classe	Consiste nza	Superficie catastal e			
	344	2521	511	6	C2	11	9 mq	9 mq	38,32 €	S1	

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Catasto terreni (CT)			Graffato	
	Part.	Sub.				Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le		Reddito agrario
344	2521									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

La cantina oggetto di stima, composta da un unico ambiente, è contraddistinta con il numero interno 8 della Scala B, al momento del sopralluogo risultava utilizzata (senza titolo) da terzi.

Al momento del sopralluogo risultava in normale stato manutentivo con eccezione di un esito infiltrativo (non attivo al momento) rilevato in corrispondenza di una tubazione interna (parete opposta alla porta di ingresso)

La cantina è venduta nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà farsi carico dei lavori di (limitata) ritinteggiatura ad oggi valutati ed approssimati pari ad €200.



La cantina non necessita di ulteriori urgenti opere di manutenzione e lo stato manutentivo nella la media della zona.

Al momento del sopralluogo non venivano forniti i certificati di conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

Il Lotto è composto da un solo Bene immobile (cantina 8 - scala B). La cantina è inserita in un immobile in Condominio che risulta parte di Condominio, a sua volta inserito in un Super-Condominio composto da varie Palazzine (da A ad F).

L'Amministratore ha inoltrato il regolamento di Condominio e rendiconti. Comunica inoltre che il regolamento di Condominio vigente risulta essere quello del Super-Condominio (in allegato).

Come già anticipato per il Lotto 1, da regolamento di Condominio (in allegato) risultano parti comuni di tutto il complesso (e il futuro aggiudicatario dovrà contribuire alla manutenzione nella quota parte di cui alle afferenti carature millesimali): l'area comune a tutto il complesso, gli impianti a rete (acque nere e bianche, gas, energia elettrica etc - fino al punto di diramazione dei singoli Villini), i giardini comuni, le piante, i prati, le strade interne le recinzioni e l'area antistante al cancello d'ingresso del civico 58 di Via Baveno.

Sono di proprietà comune ai singoli edifici (villini):l'area sedime, le strutture, le recinzioni, i portoni, gli impianti comuni fino ai singoli punti di diramazione (idraulici, acque nere e chiare, colonne montanti, impianti ascensori e vano motore), i locali lavanderia, gli spazi comuni (ingressi, i corridoi, gli androni, le scale etc - cfr regolamento in allegato).

L'immobile in Condominio denominato "Villino E" è composto da due scale (Scala A e Scala B) ed è composto da 5 piani fuori terra e due piani seminterrati.

L'accesso all'edificio denominato "villino E" avviene tramite la viabilità interna al Super-Condominio, una volta superato il cancello (carrabile e pedonale) del comprensorio in corrispondenza del civico 58 di via Baveno (v. foto).

La cantina oggetto di perizia ha in comune tutte le parti condominiali riportate nel Regolamento di Condominio citato e allegato. Regolamento che la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La cantina interno 8 (scala B piano uno interrato) ha accesso dall'androne condominiale della Scala B ed è per mezzo della scala interna all'edificio. Si precisa che il piano uno interrato non è servito dall'ascensore condominiale.

Come da regolamento di Condominio (in allegato) sono parti comuni del Condominio: l'area di sedime, le strutture, le recinzioni esterne, gli impianti comuni, gli ingressi pedonali, gli ingressi carrabili, i corridoi, gli androni, le scale etc.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato regolamento di Condominio al quale si rimanda integralmente (da citare nel futuro decreto di trasferimento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sui beni pignorati (appartamento e cantine), fatto salvo il contenuto dell'atto d'obbligo richiesto dal Comune di Roma in occasione del ritiro della Concessione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è composto da 7 piani fuori terra (cinque piani oltre a due piani seminterrati) e risulta prevalentemente residenziale.

La cantina oggetto di stima è situata al piano primo interrato della scala "B" ed è distinta con il numero 8.

Gli spazi comuni esterni risultano dotati di rampa di raccordo (per i diversamente abili ma il piano seminterrato non risulta servito dall'ascensore condominiale). Lo spazio antistante l'edificio risulta asfaltato con aiuole ed alberature.

All'androne condominiale della scala "B" si perviene una volta superato un portone di ingresso.

L'androne risulta curato e presenta gran parte delle pareti e soffitti rifinite ad intonaco tintecciato. Il pavimento dell'androne risulta in ceramica.

L'edificio è fornito di ascensore. Il piano seminterrato (dove è presente la cantina oggetto di perizia) non è servito dall'ascensore ed è raggiungibile solo per mezzo della scala condominiale (non è presente l'ascensore al piano uno seminterrato).

La cantina ha il suo ingresso dal corridoio comune delle cantine ed è priva di aperture finestrate (sprovviste di aria e luce). L'altezza utile interna è pari a 2.80 metri ca.

Durante l'accesso l'occupante senza titolo riferiva che la cantina non è attualmente fornita di energia elettrica. Le certificazioni degli impianti venivano richiesti ma non forniti.

Le pareti interne e i soffitti risultano rifinite con intonaco civile tintecciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	***	Proprietà	Atti		
Dal 19/12/1988			Atto pubblico		
			Rogante	Data	Raccolta N°
			E. Fenoaltea	19/12/1988	17862
					7266
			Trascrizione		
			Presso	Data	Reg. gen.
					Reg. part.
			Registrazione		
			Presso	Data	Reg. N°
					Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Esecutato al momento del rogito (19 dicembre 1988) risultava coniugato in regime di comunione legale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma¹ ed aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità (Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 511):

1. ISCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 5472 Registro Generale 47464 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 10669/2013 del 21/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 11713 Registro Generale 64395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19756 del 10/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 89264 Registro Generale 130926 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 22467 del 10/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in " Città Consolidata"

PRG: Sistemi e Regole 1:10.000 Componente "Sistema insediativo - Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa T2"

OMI Zona Roma: E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)

Zona Urbanistica Zona Urbanistica 18E Denominazione Casalotti di Boccea

Municipio XIII

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificazione di tutto l'edificio è avvenuta con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 25/09/1970 col numero 1188 (allegata) e al progetto n° 17353 del 1969 (stralci in allegato).

Per l'immobile in questione (Bene 4 Cantina 8 SCALA B), essendo state eseguite trasformazioni successive all'edificazione, è stata richiesta una Concessione Edilizia in sanatoria (riguardante 21 cantine della scala B).

A tale scopo, limitatamente alle cantine in questione (le 21 cantine della scala B) è stata quindi presentata al Comune di Roma (dal Costruttore), in data 30/09/1986 (protocollo n. 87/28813/005), domanda di concessione in sanatoria.



Tale Concessione NON è stata poi rilasciata integralmente per tutte le cantine, in quanto i singoli proprietari hanno in parte provveduto autonomamente (alcuni proprietari hanno richiesto ed ottenuto il ritiro delle singole Concessioni edilizie in Sanatoria a seguito di scorporo delle singole cantine - il tutto come dedotto in seguito a colloqui con l'addetto all'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma e da quanto si evince dalla documentazione rinvenuta nel relativo fascicolo di sanatoria - cfr. in allegato 13 - Perizia giurata al riguardo).

Come anticipato per tale cantina risulta la conformità urbanistica (rispetto alla pianta catastale) ma non risulta ancora perfezionato il ritiro della Concessione in Sanatoria. Ne consegue che saranno necessarie successive attività professionali finalizzate al ritiro del titolo finale (occorre il ritiro della Concessione in sanatoria).

Nel dettaglio sarà necessario detrarre dal valore finale di stima gli onorari per attività professionali per la presentazione delle pratiche edilizie, le reversali, i bolli etc. Si valuta quindi un importo (compresi bolli, reversali, imprevisti etc) per un importo pari ca. ad € 800.

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente/aggiudicatario si assumerà il conseguente rischio connesso alla eventuale mancata commerciabilità futura del bene per l'assenza di Concessione in sanatoria e agibilità.

Tale rischio e mancanza sarà tenuta in conto nella valutazione e nella decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà quindi applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio per l'eventuale mancata commerciabilità fino al ritiro della Concessione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che i certificati sono stati richiesti ma non sono stati forniti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento (cantina interno 8 Scala B) i millesimi associati al bene sono:

Tabella A (proprietà) pari a m/m 0,359

Tabella B (manutenzione e pulizia scala) pari a m/m 0,713

Tabella C (Ascensore) mm/m 0.00

Per il Bene 4 risultano contabilizzate le quote unitamente ad altro immobile, come si evince dai bilanci allegati.

L'eventuale quota pregressa, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e il rischio relativo connesso sarà valutato nella detrazione percentuale per assenza di garanzia sul bene quale (detrazione dal valore di stima).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni 1 (appartamento), 2 e 3 (catastalmente destinati a cantina), tutti ubicati nella scala A, risultano oggi fisicamente uniti a formare un unico appartamento, e sono pertanto stati inseriti in un unico lotto (Lotto 1).

Il bene 4, ubicato nella scala B, è destinato a cantina ed utilizzato attualmente da altro soggetto; pertanto con questo solo bene è stato formato un secondo lotto (Lotto 2).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1

L'immobile risulta fisicamente unito ai beni 2 e 3 della Procedura (cantine) con cui oggi forma un unico immobile ad uso residenziale (appartamento). L'appartamento è situato al primo piano interrato della scala A della palazzina E ed è contraddistinto con il numero interno 1B. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 510. L'appartamento è oggi riunito (senza titolo) con le cantine contraddistinte con l'interno 12 e con l'interno 13 (rispettivamente contraddistinte con i subalterni catastali 508 e 509 - cantine di seguito descritte). Alla palazzina E si accede per mezzo della viabilità interna al Comprensorio. A quest'ultimo si accede dal numero civico 58 di via Baveno in Roma. L'appartamento 1B ha consistenza di vani catastali 3,5 - superficie catastale totale è pari a 88 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 88 metri quadrati. L'appartamento 1B è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, una camera da letto, un bagno, un antibagno/disimpegno e risulta attualmente unito, senza titolo, alle due cantine (ulteriori tre ambienti corrispondenti ai Beni 2 e 3 della presente Procedura e contraddistinte con gli interni 12 e 13 - rispettivamente al catasto distinte con numeri subalterni 508 e 509). L'appartamento confina con distacco su palazzina F, area condominiale, vano scala, cantine 12 e 13 (oggi unite all'immobile), cantina 11, salvo altri. L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Casalotti di Boccea" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a est con la zona urbanistica 18C Fogaccia e a sud e ovest con la zona urbanistica 18F Boccea. Via Baveno è una traversa di via Arona (a sua volta traversa di via di Casalotti), a tre chilometri ca. dalla uscita "Montespaccato" del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'edificio è situato in prossimità di via di Casalotti e nella immediatezza dell'immobile sono presenti un mercato di quartiere, strutture pubbliche (Scuole, Caserma dei Carabinieri), attività commerciali di quartiere e attività sportive. Il quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale. A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita due del Grande Raccordo Anulare di Roma. A piedi si possono raggiungere la fermata autobus "Casalotti" e con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili le fermate della Linea "A" della metropolitana "Cornelia" e "Battistini". Il quartiere oltre ad essere collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali. Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Cristo Re, l'Ospedale San Carlo di Nancy e il Policlinico Policlinico Universitario Agostino Gemelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2521, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 344, Part. 2521

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

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S

L'immobile, catastalmente destinato a cantina e contrassegnato dall'interno 12, risulta fisicamente unito ai beni 1 (appartamento interno 1B) e 3 (originaria cantina indipendente - interno 13) con cui



oggi forma un unico immobile ad uso residenziale (appartamento). La cantina è situata al piano primo interrato della scala A della palazzina E, è censita al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 508 (è oggi riunita senza titolo con l'appartamento 1B e tramite quest'ultimo alla cantina 13 - rispettivamente il subalterno catastale 510 l'appartamento e il subalterno 509 la cantina interno 13). Fermo restando quanto già illustrato sul tema per l'appartamento interno 1B, alla cantina si accedeva originariamente dal corridoio comune del piano uno seminterrato delle cantine della scala A (della palazzina E). Nel corridoio cantine sono ancora visibili le tracce delle originarie porte (poi murate). Oggi la cantina (interno 12) è riunita senza titolo con l'appartamento 1B, composta da un vano e al catasto risulta con consistenza pari a 9 metri quadrati. Confina con area condominiale, appartamento interno 1B e cantina 13 (oggi le cantine nn. 12 e 13 risultano unite senza titolo all'appartamento interno 1B), salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2521, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 344, Part. 2521

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

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1

L'immobile, catastalmente destinato a cantina e contrassegato con l'interno 13, risulta fisicamente unito ai beni 1 (appartamento interno 1B) e 2 (originaria cantina indipendente - interno 12) con cui oggi forma un unico immobile ad uso residenziale (appartamento). La cantina è situata al piano primo interrato della scala A della palazzina E, è censita al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 509 (è oggi riunita senza titolo con l'appartamento 1B e tramite quest'ultimo alla cantina 12 - rispettivamente il subalterno catastale 510 l'appartamento e il subalterno 508 la cantina interno 12). Fermo restando quanto già illustrato sul tema per l'appartamento interno 1B, alla cantina si accedeva originariamente dal corridoio comune del piano uno seminterrato delle cantine della scala A (della palazzina E). Nel corridoio cantine sono ancora visibili le tracce delle originarie porte (poi murate). Oggi la cantina (interno 13) è riunita con l'appartamento 1B, composta da due vani e al catasto risulta con consistenza pari a 39 metri quadrati. Confina con area condominiale, appartamento interno 1B e cantina 12 (oggi le cantine nn. 12 e 13 risultano unite senza titolo all'appartamento interno 1B), salvo altri..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2521, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 344, Part. 2521

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

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 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.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia.

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



PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 162.976

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri condominiali inerenti le ultime due annualità per un importo stimato pari ca a € 1.500, e gli oneri per i ripristini (Cila per opere interne e divisione appartamento dalle cantine – per la mancanza porte interne etc) ad oggi stimabili, pari ad € 8.000,00 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€162.976,00 - € 9.500,00): ca €153.470

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto 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 come sopra calcolato, praticata per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio e con la mancata immediata commerciabilità futura fino alla completa messa in pristino, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO E CANTINE RIUNITE

PREZZO BASE LOTTO 1: €130.000,00 (dicasi EURO CENTOTRENTAMILA/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Valore di stima del Lotto 1: € 130.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 1B, piano S1	85,60 mq	1.297,08 €/mq	€ 139.507,46	100,00%	€ 111.030,18
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 12, piano S	2,82 mq	1.297,08 €/mq	€ 3.657,77	100,00%	€ 3.657,77
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala A, interno 13, piano S1	11,80 mq	1.297,08 €/mq	€ 15.312,05	100,00%	€ 15.312,05
				Valore di stima:	€ 130.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala B, interno 8, piano S1

L'immobile, destinato a cantina ed utilizzato senza titolo da altro soggetto, è situato al piano primo interrato ed è contraddistinto con l'interno 8 (otto) della scala B. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 2521 Subalterno 511. La cantina è situata al primo piano interrato della scala B della palazzina E ed è contraddistinto con il numero interno 8. Alla palazzina E si accede per mezzo della viabilità interna al Comprensorio. A quest'ultimo si accede dal numero civico 58 di via Baveno in Roma. La cantina confina con area condominiale, cantine 7 e 9, salvo altri. L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica 18E del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Casalotti di Boccea" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a est con la zona urbanistica 18C Fogaccia e a sud e ovest con la zona urbanistica 18F Boccea. Via Baveno è una traversa di via Arona (a sua volta traversa di via di Casalotti), a tre chilometri ca. dalla uscita "Montespaccato" del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'edificio è situato in prossimità di via di Casalotti e nella immediatezza dell'immobile sono presenti un mercato di quartiere, strutture pubbliche (Scuole, Caserma dei Carabinieri), attività commerciali di quartiere e attività sportive. Il quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale. A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita due del Grande Raccordo Anulare di Roma. A piedi si possono raggiungere la fermata autobus "Casalotti" e con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili le fermate della Linea "A" della metropolitana "Cornelia" e "Battistini". Il quartiere oltre ad essere collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali. Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Cristo Re, l'Ospedale San Carlo di Nancy e il Policlinico Policlinico Universitario Agostino Gemelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 2521, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 344, Part. 2521

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

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 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.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia.

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 4.100

DECURTAZIONI



Sono da detrarre dalla presente gli oneri per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, stimabili pari ad € 800,00 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€4.100 - € 800,00): ca € 3.300

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto 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 come sopra calcolato, praticata per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio e al rischio connesso con il ritiro della Concessione in Sanatoria, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

CANTINA

PREZZO BASE LOTTO 2: € 2.800,00 (dicasi EURO DUEMILAOTTOCENTO/00)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Valore di stima del bene: € 2.800

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - via Baveno n. 58, scala B, interno 8, piano S1	1,60 mq	1.750 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
				Valore di stima:	€ 2.800,00

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 01/09/2024

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



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbali di accesso
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche,
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atti notarili compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate
- [10] Licenza edilizia 1188 del 1970 e relativo Progetto assentito (stralci);
- [11] Concessione Edilizia in Sanatoria n. 232081 del 2000 - appartamento (Bene 1);
- [12] Concessione Edilizia in Sanatoria n. 324988 del 2004 - cantine 12 e 13 - Bene 2 e 3 (con altre cantine);
- [13] Domanda Concessione Sanatoria per cantina 8 scala B (Lotto 1 Bene 4);
- [14] Regolamento Inter Condominio e documentazione: stralci bilanci ;
- [15] Elaborato fotografico.

