
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 455.358,76	17



INCARICO

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Marmaggi 10, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma, nel Rione Trastevere, in Via Cardinale Marmaggi n. 10, piano 2, int. 4, dati catastali Fg. 505, part. 181, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89,00 mq, rendita 1.039,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 89,10 mq, superficie netta di 72,00 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, antibagno e bagno. Ha una doppia esposizione e affaccia a nord su Via Cardinale Marmaggi, a sud su cortile interno graffato con la part. 182, confina a est con vano scala/ascensore e con appartamento all'int. 3 (sub. 5, stessa part.) e a ovest con altra u.i. alla part. 180. Titoli edilizi: Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944; Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi senza titolo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Marmaggi 10, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I debitori eseguiti sono fratello e sorella.

CONFINI

L'appartamento ha una doppia esposizione e affaccia a nord su Via Cardinale Marmaggi, a sud su cortile interno graffiato con la part. 182, confina a est con vano scala/ascensore e con appartamento all'int. 3 (sub. 5, stessa part.) e a ovest con altra u.i. alla part. 180.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1939 al 26/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 2
Dal 26/09/1986 al 16/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,94 Piano 2
Dal 16/05/1994 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 09/09/2003 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 2



Dal 31/05/2005 al 21/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 21/09/2005 al 24/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 24/04/2009 al 25/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 605,55 Piano 2
Dal 25/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.039,37 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	505	181	6	2	A2	3	3,5 vani	89 mq	1039,37 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dall'ultima planimetria in atti del Catasto, presentata con DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni n. 41673 del 24/04/2009 (All. 4C) , per:

- la presenza di un tramezzo con relativa porta per la realizzazione dell'antibagno;
- l'allargamento della porta di accesso alla cucina.

Cfr. All. 3-4C.

I costi per la presentazione della opportuna variazione catastale DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

PRECISAZIONI



Dall'analisi della documentazione catastale e ipotecaria risulta quanto segue:

- con atto di donazione e vendita, Notaio Augusto NATI, del 07/09/1935, rep. 4875 (All. --), la sig.ra **** Omissis **** diventa proprietaria dell'intero piano 2 (subb. 5 e 6, attuali intt. 3 e 4);
- da Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944 (sub. 6, int. 4) (All. 4A) e Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944 (sub. 5, int. 3) (All. 4E) l'intero piano 2 risulta essere stato suddiviso in n. 2 appartamenti (subb. 5 e 6, intt. 3 e 4), non è chiaro in che data tra il 1935 e il 1939;
- dal 31/12/1939 al 26/09/1986 l'appartamento oggetto di stima era costituito da corridoio, camera, cucina e bagno, consistenza 3 vani;
- con Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 143251.1/86 del 26/09/1986 (All. 4B), viene annessa una camera dell'adiacente appartamento (sub. 5, int. 3) e la consistenza passa così da 3 a 3,5 vani. Non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio con cui è stato autorizzata suddetta cessione di vano;
- in data *** la sig.ra **** Omissis **** decede; la successione della sig.ra **** Omissis **** non risulta trascritta; per l'appartamento oggetto di stima (sub. 6, int. 4) risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra **** Omissis ****; per l'appartamento adiacente (sub. 5, int. 3) non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra **** Omissis ****;
- nell'Ottobre del 2003, la sig.ra **** Omissis **** vende i due appartamenti separatamente e con le consistenze attuali: il sub. 6, int. 4, con atto Notaio Emma ANEDDA, rep. 21328 del 09/09/2003 (All. 6A) e il sub. 5, int. 3 con atto Notaio Emma ANEDDA, rep. 21370 del 01/10/2003 (All. 6B);
- con DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni n. 41673 del 24/04/2009 (All. 4C) viene presentata l'ultima planimetria in atti del Catasto del sub. 6, int. 4; con DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni n. 41675 del 24/04/2009 viene presentata l'ultima planimetria in atti del Catasto del sub. 5, int. 3 (cfr. All. 4D). Nelle relazioni tecniche di entrambi i DOCFA è citata la DIA prot. 9045 del 05/02/2009.

Da quanto sopra esposto si vogliono segnalare:

- la mancata trascrizione della denuncia di successione della sig.ra **** Omissis **** per entrambi gli immobili (sub. 6, int. 4 e sub. 5, int. 3);
- la vendita di entrambi gli appartamenti, separatamente e con le consistenze attuali, con atti dell'Ottobre 2003.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato e dell'interno dell'appartamento è discreto.

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di condominio (All. 11), Notaio Ignazio ARCURI del 21/06/1948, risultano le seguenti parti comuni: "il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, la scala il sottoscala, il portone di ingresso, il vestibolo, la lavanderia con i suoi impianti, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per il gas e per l'energia elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al secondo piano di un fabbricato di n. 4 piani fuoriterza e n. 1 piano seminterrato che ha struttura in muratura portante e copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, hanno basamento in marmo, un effetto bugnato rigato liscio al piano terra e cornici marcapiano; le finestre, le porte e i portoni hanno cornici ed edicole decorate. Si presentano in uno stato di conservazione discreto. L'accesso a fabbricato avviene direttamente da Via Cardinale Marmaggi n. 10, attraverso portone di ingresso in



ferro e legno che apre su un androne, pavimentato in marmette con cornice decorata e con pareti intonacate e tinteggiate. Dall'androne si accede al vano scala a U, pavimentato in marmo e con pareti intonacate al quarzo effetto graffiato. All'interno del vano scala è stato ricavato vano ascensore in ferro e vetro, accessibile solo mediante apposita chiave in dotazione dell'appartamento. I pianerottoli ai piani sono pavimentati con marmette.

L'appartamento ha una doppia esposizione (su cortile interno e su Via Marmaggi) ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, antibagno e bagno. Ha un'altezza interna utile variabile tra 2,60 m (antibagno) e 3,30 m (cfr. All. 3). Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: corridoio, n. 2 camere, cucina e antibagno in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 cm; bagno in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm.

Pareti: corridoio tinteggiate a fasce verticali bianche e nere con tinta lavabile; n. 2 camere e antibagno intonacate e tinteggiate con tinta lavabile; cucina la parete attrezzata rivestita in tozzetti 10x10 cm, le restanti pareti sono tinteggiate a fasce verticali bianche e grigie con tinta lavabile; bagno rivestite in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm fino ad altezza 1,80 m, la restante parte tinteggiate con tinta a tempera.

Soffitti: tinteggiati con tinta a tempera.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e persiane oscuranti in legno; portoncino di ingresso con serratura di sicurezza non blindato.

Infissi interni: porte d'epoca in legno verniciate bianche a doppia specchiatura.

Impianti: impianto elettrico con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico salvavita; impianto a gas non a norma; impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione; impianto citofonico; allaccio a tutte le utenze per il normale esercizio (elettrico, gas, acqua, fognatura, ecc.).

(Cfr. All. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione non registrato.

Da accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione in essere (cfr. All. 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1935 al 16/05/1994	**** Omissis ****	Donazione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto NATI	07/09/1935	4875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/09/1935	24212	13755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/05/1994 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emma ANEDDA	09/09/2003	21328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/09/2003	78595	51895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/2003 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emma ANEDDA	09/09/2003	21328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/09/2003	77636	51337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2005 al 21/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo DRAGONETTI MERCURIO	31/05/2005	2607	1842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/06/2005	71903	42254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio MAJO	21/09/2005	23470	5558
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Roma	27/09/2005	129869	76856
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La denuncia di successione della sig.ra **** Omissis ****, deceduta *** , non risulta trascritta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 03/06/2005
Reg. gen. 71904 - Reg. part. 21967
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 400.000,00
Percentuale interessi: 3,74 %
Rogante: Notaio Palo DRAGONETTI MERCURIO
Data: 01/06/2005
N° repertorio: 2609
N° raccolta: 1844

Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**
Trascritto a Roma il 22/03/2005
Reg. gen. 35041 - Reg. part. 22485
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Risolto con annotazione del 26/02/2007, rg. 39521, rp. 18061.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/02/2023
Reg. gen. 13062 - Reg. part. 9132
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' STORICA - Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonovecentesca - T3". Ricade nella parte della Città Storica interna alla Mura Aureliane, dichiarata patrimonio dell'UNESCO.

Non è censito dalla Carta per la Qualità.

Non è vincolato dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio (cfr. All. 1A).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto del Sistema del Paesaggio Insediativo (Tav. A);

- Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto del Patrimonio identitario regionale (Tav. B);

- Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) dei Beni del Patrimonio Culturale (Tav. C).

(Cfr. All. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile e la conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, sono stati effettuati i seguenti accessi agli atti:

- Archivio Capitolino - con i dati a disposizione non è stato possibile rintracciare titolo edilizio originario;

- Ufficio Condono Edilizio - l'accesso ha dato esito negativo (cfr. All. 8);

- Catasto storico - sono state estratte le planimetrie e i Modelli 1 e 5 del 1939, nello specifico: Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944 (sub. 6, int. 4) (All. 4A); Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944 (sub. 5, int. 3) (All. 4E). Il vano confinante con il sub. 6, int. 4 e attualmente annesso allo stesso e usato a camera da letto, benché coperto con retino bianco, è presente nella planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939 del sub. 5, int. 3, ed è indicato nella consistenza riportata nel Modello 1 Scheda n. 1571196 del 31/12/1939 (All. 4E, pag. 2 "n. 3 camere o stanze");

- Catasto - al fine di rintracciare eventuali riferimenti a pratiche o titoli edilizi, sono stati estratti: la Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 143251.1/86 del 26/09/1986 (All. 4B) con cui il vano a confine con il sub. 5, int. 3 viene ceduto al sub. 6, int. 4; i DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni n. 41673 (sub. 6, int. 4) (All. 4C) e n. 41675 (sub. 5, int. 3) (cfr. All. 4D) entrambi del 24/04/2009. Nella variazione del 1986 non sono indicati titoli edilizi o urbanistici. Nelle relazioni tecniche di entrambi i DOCFA del 2009 viene invece citata DIA prot. 9045 del 05/02/2009 (All. 9). Si è pertanto proceduto con accesso agli atti anche presso l'UOT del Municipio I al fine di estrarre copia di suddetta DIA;

- UOT Municipio I - la risposta all'accesso agli atti, effettuato presso l'UOT del Municipio I, fa riferimento a DIA prot. CA/11669 del del 07/02/2006 e a successiva integrazione DIA prot. CA/9045 del 05/02/2009 (All. 9). Nel fascicolo trasmesso è presente però solo la originaria DIA prot. CA/11669 del del 07/02/2006 che, inoltre, riguarda solo l'appartamento sub. 5, int. 3, proprietà e richiedente sig.ra **** Omissis ****. Si vuole segnalare che suddetta DIA presenta una incongruenza relativamente alla consistenza dell'immobile. Infatti, benché il vano a confine tra i due immobili risulti ceduto catastalmente (non è stato possibile rintracciare pratica edilizia correlata) dal sub. 5, int. 3 al sub. 6, int. 4, già dal 26/09/1986, con variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni n. 143251.1/86 (sub. 6, int. 4) (All. 4B) e n. 143250.1/86 (sub. 5, int. 3), nella DIA del 2006 (All. 9) suddetto vano è rappresentato ancora come appartenente all'appartamento sub. 5, int. 3. In merito alle incongruenze illustrate si conclude che le DIA prot. CA/11669 del del 07/02/2006 e successiva integrazione DIA prot. CA/9045 del 05/02/2009 (All. 9), non possono essere considerati titoli edilizi autorizzativi dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima (sub. 6, int. 4).

Per quanto sopra esposto, si assumono come titoli edilizi: Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944 (sub. 6, int. 4) (All. 4A); Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944 (per il solo vano ceduto dal sub. 5, int. 3)



(All. 4E).

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nei Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944 (sub. 6, int. 4) (All. 4A); Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944 (per il solo vano ceduto dal sub. 5, int. 3) (All. 4E) per:

- 1- frazionamento e fusione per cessione di vano da sub. 5, int. 3 a sub. 6, int. 4;
- 2- diversa distribuzione degli spazi interni per allargamento vano porta della cucina e realizzazione antibagno;
- 3- apertura vano porta in muratura portante per accesso al vano ceduto (attualmente camera da letto).

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 rientrano tra le opere di Manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, pertanto, per sanarle è necessario presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6BIS del DPR 380/01.

L'apertura del vano porta in muratura portante, di cui alla difformità al punto 3, costituisce anche intervento strutturale. Considerato, però che suddetta apertura era già indicata nella planimetria catastale presentata in data 26/09/1986 (cfr. All. 4B), quindi antecedentemente alla classificazione del territorio di Roma come zona sismica (01/08/2003), per sanarla sarà necessario, oltre alla presentazione della CILA di cui al paragrafo precedente, anche l'elaborazione di una relazione di verifica di mancanza di pregiudizio, redatta a firma di tecnico abilitato.

I costi per le sanatorie saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.167,68

Come risulta dal bilancio preventivo 2024 (All.10) inviato dall'Amministratore del condominio, gli oneri condominiali annuali saranno corrisposti in n. 4 rate con scadenza trimestrale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Marmaggi 10, interno 4, piano 2
Appartamento sito in Roma, nel Rione Trastevere, in Via Cardinale Marmaggi n. 10, piano 2, int. 4, dati catastali Fg. 505, part. 181, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89,00 mq, rendita 1.039,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 89,10



mq, superficie netta di 72,00 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, antibagno e bagno. Ha una doppia esposizione e affaccia a nord su Via Cardinale Marmaggi, a sud su cortile interno graffato con la part. 182, confina a est con vano scala/ascensore e con appartamento all'int. 3 (sub. 5, stessa part.) e a ovest con altra u.i. alla part. 180. Titoli edilizi: Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944; Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi senza titolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 520.000,00

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (abitazioni in stabili di fascia media), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2023 per la zona centrale/TRATEVERE (VIA DELLA LUNGARA) - cod. B14 - Microzona 3 - Residenziale - Abitazioni civili - stato conservativo normale. Si è poi applicato ai valori desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 4.571,00 €/mq e un massimo di 6.954,00 €/mq. Valore medio 5.762,50 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 4.800,00 €/mq e massimo pari a 6.600,00 €/mq. Valore medio 5.700,00 €/mq. La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 5.731,25 €/mq (cinquemilasettecentotrentuno/25).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

piani - secondo - con ascensore -3%

stato di conservazione - normale 0%

luminosità - mediamente luminoso 0%

esposizione e vista - mista 0%

vetustà edificio - oltre 40 anni - normale 0%

riscaldamento - autonomo +5%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a +2% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 5.845,88 €/mq (Cinquemilaottocentoquarantacinque/88).

STIMA

L'immobile di consistenza di 89,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 5.845,88 €/mq, è, quindi, stimato 520.283,32 € (cinquecentoventimiladuecentoottantatre/32).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	89,00 mq	5.845,88 €/mq	€ 520.000,00	100,00%	€ 520.000,00



Roma (RM) - Via Cardinale Marmaggi 10, interno 4, piano 2					
Valore di stima:					€ 520.000,00

Valore di stima: € 520.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA - Reversale	291,24	€
CILA - Sanzione	2000,00	€
CILA - Parcella tecnico	5000,00	€
Relazione di verifica di mancanza di pregiudizio - Parcella tecnico	5000,00	€
Variazione catastale (DOCFA) - Reversale	50,00	€
Variazione catastale (DOCFA) - Parcella tecnico	300,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 455.358,76

Al valore di mercato calcolato con metodo comparativo, devono essere decurtate le spese per le sanatorie urbanistico-edilizie e le variazioni catastali.

SANATORIE URBANISTICO-EDILIZIE

Presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, per sanare:

- 1- frazionamento e fusione per cessione di vano da sub. 5, int. 3 a sub. 6, int. 4;
 - 2- diversa distribuzione degli spazi interni per allargamento vano porta della cucina e realizzazione antibagno;
 - 3- apertura vano porta in muratura portante per accesso al vano ceduto (attualmente camera da letto).
- Elaborazione di relazione di verifica di mancanza di pregiudizio, redatta a firma di tecnico abilitato per la difformità:
- 3- apertura vano porta in muratura portante per accesso al vano ceduto (attualmente camera da letto).

Reversale CILA in sanatoria = 291,24 €

Sanzione CILA in sanatoria (DAC 44/2011) = 2.000,00 €

Parcella tecnico per presentazione CILA = 5.000,00

Parcella tecnico per redazione relazione di verifica di mancanza di pregiudizio = 5.000,00 €

VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)

A seguito delle sanatorie di cui al punto precedente e per rappresentare correttamente lo stato attuale dei luoghi, sarà necessario presentare una variazione catastale (DOCFA).

Reversale DOCFA = 50,00 €

Parcella tecnico incaricato = 300,00 €



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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL1A_INESISTENZA VINCOLO DECRETATO SOPRINTENDENZA
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL4A_MOD 1 E PLAN SCHEDA N 8897142 DEL 31-12-1939 E MOD 5 N 24291 DEL 14-9-1944
- ✓ Altri allegati - ALL4B_VAR DIV DISTR SP INT N 143251-1 E PLAN DEL 26-09-1986
- ✓ Altri allegati - ALL4C_DOCFA VAR DIV DISTR SP INT N 41673-1 E PLAN DEL 24-04-2009
- ✓ Altri allegati - ALL4D_DOCUMENTAZIONE CATASTALE_SUB 5-INT 3
- ✓ Altri allegati - ALL4E_MOD 1 E PLAN SCHEDA N 1571169 DEL 31-12-1939 E MOD 5 N 24292 DEL 14-9-1944
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL5A_VISURE IPOTECARIE_SUB 5-INT 3
- ✓ Altri allegati - ALL6A_ATTO NOTAIO NATI REP 4875 RACC 2723 DEL 7-9-1935
- ✓ Altri allegati - ALL6B_ATTO NOTAIO ANEDDA DEL 9-9-2003 REP 21328 RACC 5661
- ✓ Altri allegati - ALL6C_ATTO NOTAIO ANEDDA DEL 1-10-2003 REP 21370 RACC 5693_SUB 5-INT 3
- ✓ Altri allegati - ALL6D_ATTO NOTAIO MAJO DEL 21-09-2005 REP 23470 RACC 5558
- ✓ Altri allegati - ALL7_ASSENZA CONTRATTI LOCAZIONE IN ESSERE
- ✓ Altri allegati - ALL8_ACCESSO ATTI CONDONO_ESITO NEGATIVO



- ✓ Altri allegati - ALL9_DIA CA11669 DEL 7-2-2006 E INTEGR CA9045 DEL 5-2-2009
- ✓ Altri allegati - ALL10_BILANCIO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALL11_REGOLAMENTO CONDOMINIO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Marmaggi 10, interno 4, piano 2
Appartamento sito in Roma, nel Rione Trastevere, in Via Cardinale Marmaggi n. 10, piano 2, int. 4, dati catastali Fg. 505, part. 181, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89,00 mq, rendita 1.039,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 89,10 mq, superficie netta di 72,00 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, antibagno e bagno. Ha una doppia esposizione e affaccia a nord su Via Cardinale Marmaggi, a sud su cortile interno graffato con la part. 182, confina a est con vano scala/ascensore e con appartamento all'int. 3 (sub. 5, stessa part.) e a ovest con altra u.i. alla part. 180. Titoli edilizi: Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944; Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi senza titolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' STORICA - Tessuti di ristrutturazione urbanistica ottonovecentesca - T3". Ricade nella parte della Città Storica interna alla Mura Aureliane, dichiarata patrimonio dell'UNESCO. Non è censito dalla Carta per la Qualità. Non è vincolato dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio (cfr. All. 1A). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto del Sistema del Paesaggio Insediativo (Tav. A); - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto del Patrimonio identitario regionale (Tav. B); - Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) dei Beni del Patrimonio Culturale (Tav. C). (Cfr. All. 1)

Prezzo base d'asta: € 455.358,76



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 455.358,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cardinale Marmaggi 10, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 505, Part. 181, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato e dell'interno dell'appartamento è discreto.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, nel Rione Trastevere, in Via Cardinale Marmaggi n. 10, piano 2, int. 4, dati catastali Fg. 505, part. 181, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89,00 mq, rendita 1.039,37 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 89,10 mq, superficie netta di 72,00 mq, ed è composto da: corridoio, n. 2 camere, cucina, antibagno e bagno. Ha una doppia esposizione e affaccia a nord su Via Cardinale Marmaggi, a sud su cortile interno graffato con la part. 182, confina a est con vano scala/ascensore e con appartamento all'int. 3 (sub. 5, stessa part.) e a ovest con altra u.i. alla part. 180. Titoli edilizi: Mod. 1 e planimetria Scheda n. 8897142 del 31/12/1939 e Mod. 5 Scheda n. 24291 del 14/09/1944; Mod. 1 e planimetria Scheda n. 1571196 del 31/12/1939, Mod. 5 Scheda n. 24292 del 14/09/1944. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi senza titolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

