

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 1601/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO**

Bene n° 1: Appartamento con giardino di pertinenza in Via Magliano de' Marsi n. 15 piano T interno 1

Bene n° 2: Box auto in Via Cortino n. 10 piano S1 interno 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 19

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	4
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	5
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	5
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	6
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	7
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	8
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	8
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	9
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	9
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	10
Stato di occupazione.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.....	12
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.....	17
Bene N° 2 - box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17



All'udienza del 12/12/2019 il sottoscritto Arch. Marini Domenico, con studio in Via Cardinale Lualdi, 6 - 00165 - Roma (RM), e-mail d.marini@fastwebnet.it, PEC d.marini@pec.archrm.it, Tel. 06 63 26 91, Fax 06 63 26 91, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di svolgere il proprio mandato, lo scrivente Esperto ha effettuato l'accesso all'immobile pignorato in data 16/09/2021, ha effettuato ricerche ed accertamenti presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei RR.II. del dipartimento P.A.U. di Roma Capitale ed ha svolto le più opportune indagini di mercato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1

Si precisa che l'ulteriore bene pignorato, ovvero il box auto ubicato in Via Cortino n. 10, interno 9, piano S1, non è oggetto della presente relazione in quanto, allo stato attuale, non sussistono certezze in merito alla titolarità del diritto di proprietà in capo ai debitori eseguiti.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il compendio immobiliare in perizia è ubicato in località La Rustica, situata nel quadrante Est di Roma, tra la via Collatina e l'autostrada A24, immediatamente all'interno del Grande Raccordo Anulare, nei confini amministrativi del Municipio Roma V.

La zona, che da agricola iniziò a svilupparsi, dapprima con distribuzione delle terre ai reduci della Prima Guerra Mondiale e successivamente per ospitare i braccianti della bonifica dei Monti Prenestini, presenta oggi le caratteristiche comuni agli insediamenti sviluppatisi lungo il tratto urbano dei principali assi viari, quali un carattere prevalentemente residenziale ed un tessuto urbano prevalentemente costituito da villini e palazzine.

Il quartiere è da considerarsi di buon livello qualitativo per la presenza del verde pubblico, di attività commerciali a media distanza e di infrastrutture quali scuole, uffici e mezzi di trasporto pubblico su gomma e rotaia, come la stazione ferroviaria della linea FM2.



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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile confina con l'appartamento interno 2, il fabbricato "B" del medesimo complesso edilizio e con la proprietà distinta in catasto al foglio 658 particella 599.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile confina con lo spazio di manovra, il box auto interno 14 e con locali appartenenti al medesimo fabbricato.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Terrazza	145,00 mq	145,00 mq	0,10	14,50 mq	0,00 m	
Giardino	95,00 mq	95,00 mq	0,10	9,50 mq	0,00 m	
Giardino	125,00 mq	125,00 mq	0,02	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale comprende - ai sensi del D.P.R. 138/98 - la superficie utile netta, la superficie dei muri interni e perimetrali esterni, la superficie dei muri in comune con altre proprietà computata al 50%, la superficie di balconi e terrazze computata al 30% fino a 25 mq ed al 10 % per la quota eccedente, la superficie delle pertinenze computata al 50% se comunicanti con l'abitazione e computata al 25% se non comunicanti, la superficie di giardini computata al 10% fino alla superficie dell'abitazione ed al 2% per la superficie eccedente detto limite.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 15/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 658, Part. 553, Sub. 1 Categoria A2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 15/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 658, Part. 542, Sub. 15 Categoria C6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	658	553	1	6	A2	5	6 vani	129 mq	836,66 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito dell'accesso effettuato, sono emerse difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, consistenti nella presenza di una seconda porta-finestra a tre ante nel soggiorno e di una finestra ad un'anta nel bagno adiacente la cucina.

In merito alla regolarità edilizia delle suddette difformità si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Si segnala, altresì, la necessità di presentare una voltura catastale per aggiornare il campo "intestati", in quanto riporta ancora il precedente proprietario.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	658	542	15	6	C6	12	27 mq	27 mq	108,77 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento in perizia risulta in buono stato di conservazione; il fabbricato del quale costituisce porzione risulta anch'esso in discreto stato di conservazione, pur presentando alcuni ammaloramenti localizzati a carico dei frontalini dei balconi.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

Il box auto risulta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento in una palazzina in Condominio – denominata “edificio A” – compresa in un complesso edilizio formato da tre palazzine al quale si accede dal civico 15 di Via Magliano de' Marsi, percorrendo il vialetto condominiale.

La palazzina, di buona qualità costruttiva, è composta da piano semi-interrato, tre piani in elevazione e piano sottotetto ed è realizzata con struttura portante ad intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate; le facciate sono finite in cortina di laterizi di colore beige, i balconi/terrazzi hanno i frontalini di colore grigio e parapetti protette da ringhiere in ferro di colore bianco.



Il fabbricato risulta allacciato alle reti idrica, fognaria, elettrica e del gas metano.

L'appartamento, che si presenta arredato e dotato di finiture di buona qualità, è composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e due bagni; sono altresì presenti la terrazza a livello ed il sottostante giardino di pertinenza, collegato alla predetta terrazza mediante una scaletta in ferro.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti tinteggiate di colore chiaro con effetto spatolato, la cucina ed i bagni presentano pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico; le porte sono in legno tipo noce, quella d'ingresso blindata, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, protetti da serrande avvolgibili in pvc e grate in ferro apribili di colore bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile in tubazioni sotto traccia e munito di quadro con interruttori di comando, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaia posta nella terrazza ed adibita anche alla produzione di acqua sanitaria.

In occasione degli accessi non è stato possibile prendere visione di eventuali certificazioni relative agli impianti, nonché della certificazione energetica dell'immobile.

La terrazza a livello è pavimentata in mattonelle di gres e protetta da parapetto in muratura a vista; il sottostante giardino di pertinenza, recintato da muretto con sovrastanti grate in ferro, è in parte adibito ad orto ed in parte tenuto a prato, con piante a medio ed alto fusto.



BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile oggetto di perizia è un box auto ubicato al piano semi-interrato di un complesso edilizio formato da tre palazzine con accesso pedonale dal civico di Via Magliano de' Marsi e carrabile dal civico n. 10 di Via Cortino.

Il box auto, al quale si accede percorrendo la rampa carrabile chiusa da cancello in ferro e lo spazio di manovra, risulta delimitato per tre lati da pareti in muratura mentre anteriormente è chiuso da serranda avvolgibile in ferro con comando elettrico.

La pavimentazione è in mattonelle di gres e le pareti sono tinteggiate di colore bianco; è presente una lampada posta a parete.



ASTE GIUDIZIARIE
STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e nella piena disponibilità degli stessi.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e nella piena disponibilità degli stessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Riccardo De Corato	05/02/1981	6764	1483
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	24/02/1981	14948	11495

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 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Pantaleo	06/12/1982	4989	2210
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	11/12/1982	78479	56935

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 MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/07/2004
Reg. gen. 80773 - Reg. part. 21010
Quota: 1/2
Importo: € 15.493,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 16/11/2004
Reg. gen. 139590 - Reg. part. 36672
Quota: 1/2
Importo: € 5.988,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 29/12/2017
Reg. gen. 152656 - Reg. part. 27608
Importo: € 95.587,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 06/03/2018
Reg. gen. 25670 - Reg. part. 4092
Importo: € 95.587,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 30/07/2008
Reg. gen. 96303 - Reg. part. 55438
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 06/07/2018
Reg. gen. 80103 - Reg. part. 5629
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/10/2018
Reg. gen. 125157 - Reg. part. 87052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/07/2004
Reg. gen. 80773 - Reg. part. 21010
Quota: 1/2
Importo: € 15.493,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 16/11/2004
Reg. gen. 139590 - Reg. part. 36672
Quota: 1/2
Importo: € 5.988,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 29/12/2017
Reg. gen. 152656 - Reg. part. 27608
Importo: € 95.587,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 06/03/2018
Reg. gen. 25670 - Reg. part. 4092
Importo: € 95.587,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 30/07/2008
Reg. gen. 96303 - Reg. part. 55438
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 06/07/2018
Reg. gen. 80103 - Reg. part. 5629
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 31/10/2018

Reg. gen. 125157 - Reg. part. 87052

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 12 del nuovo P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- Sistema insediativo: Città da ristrutturare – PRINT (programma integrato di intervento) “La Rustica”;
- Rete ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

L'area è compresa nel P.T.P.R. con DCR n.5 del 21/04/2021 alle seguenti tavole:

- tav. A24 su tav. 12: paesaggio degli insediamenti urbani;
- tav. B24 su tav. 12: aree urbanizzate del PTPR;
- tav. D24 su tav. 12: proposta 058091-P373 parzialmente accolta con prescrizioni.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 12 del nuovo P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- Sistema insediativo: Città da ristrutturare – PRINT (programma integrato di intervento) “La Rustica”;
- Rete ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

L'area è compresa nel P.T.P.R. con DCR n.5 del 21/04/2021 alle seguenti tavole:

- tav. A24 su tav. 12: paesaggio degli insediamenti urbani;
- tav. B24 su tav. 12: aree urbanizzate del PTPR;
- tav. D24 su tav. 12: proposta 058091-P373 parzialmente accolta con prescrizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, del quale costituisce porzione l'immobile oggetto di perizia, è compreso in un complesso di tre edifici denominati "A"-"B"-"C", edificati a seguito di progetto n. 44000/73, licenza edilizia n. 46 del 18/03/1976 e successive licenze in variante n. 12054/80 e n. 25287/80; è stato altresì dichiarato agibile con certificato n. 98 del 10/05/1982.

Quanto alla presenza di una porta-finestra nel soggiorno ed una finestra nel bagno, non nella planimetria catastale, è parere dello scrivente che non siano state rappresentate per mero errore materiale in quanto:

- La porta-finestra nel soggiorno è specularmente presente nell'appartamento confinante ed è presente anche in tutti gli appartamenti sovrastanti; peraltro, tali bucatore, riquadrate con cornici in travertino, rappresentano un elemento architettonico della facciata dell'edificio.
- La presenza della finestra nel bagno è presumibile alla luce di quanto stabilito dal regolamento edilizio (*la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica*) ed all'ubicazione del bagno lungo la facciata esterna quindi con possibilità di apertura all'esterno.

In relazione a quanto sopra esposto, lo scrivente si riserva di depositare una nota di integrazione all'esito dell'esame del progetto del fabbricato, che a tutt'oggi non è stato ancora messo a disposizione dal competente Archivio.

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.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, del quale costituisce porzione l'immobile oggetto di perizia, è compreso in un complesso di tre edifici denominati "A"-"B"-"C", edificati a seguito di progetto n. 44000/73, licenza edilizia n. 46 del 18/03/1976 e successive licenze in variante n. 12054/80 e n. 25287/80; è stato altresì dichiarato agibile con certificato n. 98 del 10/05/1982.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAGLIANO DE' MARSI N. 15, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Vincoli ed oneri condominiali sono indicati nel regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Sandro Pantaleo in data 28/07/1980 rep. 3028, trascritto in data 05/08/1980 al n. 43662 di formalità, successivamente modificato limitatamente alle tabelle millesimali con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato del 09/09/1980 rep. 5900 trascritto in data 17/09/1980 al n. 47467 di formalità.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORTINO N. 10, INTERNO 15, PIANO S1

Per quanto concerne la descrizione, si rimanda a quanto illustrato relativamente al "bene n.1".

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 Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 553, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A2

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

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile in esame può essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di valutazione sintetico-comparativo, di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili di caratteristiche simili.

La valutazione è stata pertanto effettuata prendendo in esame gli annunci relativi ad immobili assimilabili per ubicazione e caratteristiche intrinseche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

Il valore così ottenuto è stato anche confrontato con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 1° semestre 2021, che indicano, per la zona E132 - La Rustica, valori di mercato compresi tra 1.600,00 €/mq e 2.300,00 per abitazioni civili, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma, che indicano per la zona valori di mercato compresi tra 1.643,00 €/mq e 2.446,00 per abitazioni in prima fascia.

Valore di stima dell'appartamento: € 270.900,00

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 658, Part. 542, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile in esame può essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di valutazione sintetico-comparativo, di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili di caratteristiche simili.

La valutazione è stata pertanto effettuata prendendo in esame gli annunci relativi ad immobili assimilabili per ubicazione e caratteristiche intrinseche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

Il valore così ottenuto è stato anche confrontato con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 1° semestre 2021, che indicano, per la zona E132 - La Rustica, valori di mercato per i box auto compresi tra 950,00 €/mq e 1.100,00.

Valore di stima del box auto: € 27.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Magliano de' Marsi n. 15, edificio A, interno 1, piano T	129,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 270.900,00	100,00%	€ 270.900,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Cortino n. 10, interno 15, piano S1	27,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 297.900,00

Valore di stima: del lotto: € 297.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 268.110,00

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 19/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Domenico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Visura ipotecaria
- ✓ Atti di provenienza
- ✓ Perizia versione privacy

