

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1031/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	11
Stato conservativo.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1031/2020 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 497.000,00	23



All'udienza del 30/08/2021, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2021 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 S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via S. Angela Merici n. 58, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via S. Angela Merici è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia.

L'edificio, dove sono posti gli immobili oggetto di causa, è stato costruito all'inizio degli anni cinquanta. Il fabbricato realizzato a piani sfalzati si sviluppa su quattro piani oltre al piano terrazza, al piano rialzato, al piano seminterrato al di sotto del quale esiste un piano scantinato dove sono poste le cantine e i box auto. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita con intonaco e rivestita in marmo nella parte basamentale. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada un cancello in ferro tinteggiato di verde s'immette tramite alcuni gradini nel cortile, posto a quota inferiore dalla strada, dove un portone con infissi in ferro e vetro permette l'accesso all'androne in cui sono situati il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo; ringhiera in tubolare di ferro tinteggiata di verde e pareti intonacate, inoltre, presenta pareti con finestre che garantiscono illuminazione e aerazione naturale interna.

Il fabbricato è dotato d'impianti centralizzati come l'impianto di riscaldamento e citofonico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, camera 1, camera 2, disimpegno 1, bagno 1 con vasca, disimpegno 2, camera 3, disimpegno 3, bagno 2 con doccia e cucina. Sul terrazzo e sui tre balconi dell'unità immobiliare, affacciano il soggiorno e la camera 2 (balcone 1); la camera 1 (balcone 2); disimpegno 2, bagno 2 e cucina (balcone 3); camera 2, bagno 1 e camera 3 (terrazzo).

All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza, a cui si accede anche dal box auto, posizionata al piano scantinato dell'edificio e senza numero identificativo a cui non è stato possibile accedere per la quantità di materiale di vario tipo depositato al suo interno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Giuseppe Vasi n. 51, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A).

Via Giuseppe Vasi è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani.

Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale.

Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia.

Al box auto senza numero identificativo, ubicato al piano scantinato dell'edificio posto su Via S. Angela Merici n. 58, si accede sia tramite il corpo scala dell'edificio sia dal cancello carrabile posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 (strada parallela a Via S. Angela Merici). Superato il cancello posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 un cortile esterno carrabile condominiale permette di raggiungere il box auto in oggetto.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), il box auto era utilizzato come deposito e accorpato alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: cartaceo, planimetria e visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto, Licenza di costruzione e Certificato di Abitabilità
- Archivio Notarile: Atto di compravendita del 25/01/1980 e Atto di compravendita del 08/07/1954

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita si legge che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

L'unità immobiliare confina con distacco su Via Giuseppe Vasi, distacco su cortile condominiale, con vano scala, appartamento interno 10, salvo altri.

La cantina confina con muro comune altro condominio, cantina indicata con il n. 2 nell'atto di compravendita, corridoio comune, box auto, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Il Box auto, senza numero identificativo, confina con muro comune altro condominio, cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto di causa, altro box auto, area condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,60 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	3,20 m	Quarto
Balconi	50,70 mq	59,20 mq	0,19	11,00 mq	0,00 m	Quarto
Cantina	7,80 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,58 m	S1
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 110,60 così suddivisa: ingresso mq. 3,60, soggiorno mq. 32,00, camera 1 mq. 16,00, camera 2 mq. 20,50, disimpegno 1 mq. 2,30, bagno 1 con vasca mq. 4,30, disimpegno 2 mq. 10,15, camera 3 mq. 11,30, disimpegno 3 mq. 1,25, bagno 2 con doccia mq. 2,70 e cucina mq. 6,50. Inoltre, l'immobile è provvisto di tre balconi e un terrazzo dove affacciano tutti i locali dell'appartamento. Una cantina risulta di pertinenza dell'immobile.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.

La superficie commerciale dei balconi e della terrazza si è ottenuta applicando alla superficie opportuno coefficiente di omologazione pari a circa 0,19, ottenuto dalla somma del 30% della superficie di mq. 25 con il 10% della superficie eccedente.

Si evidenzia che non è stato possibile accedere alla cantina di pertinenza, accorpata al box auto, la cui superficie è stata rilevata dalla planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, ecc.

La superficie commerciale del box auto è di circa mq. 17,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1973 al 25/06/1973	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 274, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Vani Rendita € 3,33 Piano 4-S1
Dal 25/06/1973 al 25/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 274, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 3,33 Piano 4-S1
Dal 25/01/1980 al 19/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 274, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 2.014,18 Piano 4-S1
Dal 19/09/2005 al 06/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 559, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 148,00 mq Rendita € 2.014,18 Piano 4-S1

Dal 25/06/1973 al 25/06/1973

Istrumento (Atto Pubblico) del 25/06/1973 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n. 13028 Rogante Dott. Scuccimarra Sede Roma Registrazione: UR Sede Roma Volume L28 n. 2679 del 03/07/1973 (n. 75644/1973)

Dal 25/06/1973 al 25/01/1980

Istrumento (Atto Pubblico) del 25/01/1980 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n. 20120 Rogante Notaio Scuccimarra Sede Roma Registrazione: UR del 01/02/1980 (n. 2168/1980)

Dal 25/01/1980 al 19/09/2005

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Variazione del 01/06/2004 protocollo n. RM0421723 in atti dal 01/06/2004 Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 31010.1/2004)

Variazione del 19/09/2005 protocollo RM0650532 in atti dal 19/09/2005 Registrazione: Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n. 110646.8/2005)

Dal 19/09/2005 al 06/09/2021

Istrumento (Atto pubblico) del 06/05/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2020 Repertorio n: 12910 Rogante: Cavalaglio Lorenzo Sede: Roma Registrazione: Sede: Donazione Accettata (n. 30086.1/2020)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

La variazione del 19/09/2005 per allineamento mappe, consiste nella variazione del numero della particella 274 in particella 559.

Visura storica catastale (Vedi allegato C)

In seguito alla richiesta all'Ufficio del Catasto Urbano di Roma del modello 5 – Accertamento e Classamento eseguito il 03/02/1958 - si rileva che le planimetrie d'impianto sono mancanti (Vedi allegato D)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1973 al 25/06/1973	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 274, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15,00 mq. Rendita € 0,46 Piano T
Dal 25/06/1973 al 25/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 274, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15,00 mq. Rendita € 0,46 Piano T
Dal 25/01/1980 al 19/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 559, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15,00 mq. Rendita € 166,56 Piano T
Dal 19/09/2005 al 06/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 582, Part. 559, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 15,00 mq. Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 166,56 Piano T

Dal 25/06/1973 al 25/06/1973

Istrumento (Atto Pubblico) del 25/06/1973 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n. 13028 Rogante Dott. Scuccimarra Sede Roma Registrazione: UR Sede Roma Volume L28 n. 2679 del 03/07/1973 (n. 75644/1973)

Dal 25/06/1973 al 25/01/1980

Istrumento (Atto Pubblico) del 25/01/1980 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n. 20120 Rogante Notaio Scuccimarra Sede Roma Registrazione: UR del 01/02/1980 (n. 2168/1980)

Voltura del 25/01/1980 in atti dal 01/03/1989 (n. 2168/1980)

Dal 25/01/1980 al 19/09/2005

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Variazione del 01/06/2004 protocollo n. RM0421727 in atti dal 01/06/2004 Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 31011.1/2004)

Variazione del 19/09/2005 protocollo RM0650532 in atti dal 19/09/2005 Registrazione: Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n. 110652.14/2005)

Dal 19/09/2005 al 06/09/2021

Istrumento (Atto pubblico) del 06/05/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2020 Repertorio n: 12910 Rogante: Cavalaglio Lorenzo Sede: Roma Registrazione: Sede: Donazione Accettata (n. 30086.1/2020)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

La variazione del 19/09/2005 per allineamento mappe, consiste nella variazione del numero della particella 274 in particella 559.

Visura storica catastale (Vedi allegato E)

In seguito alla richiesta all'Ufficio del Catasto Urbano di Roma del modello 5 - Accertamento e Classamento eseguito il 03/02/1958 - si rileva che le planimetrie d'impianto sono mancanti (Vedi allegato F)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	582	559	9	3	A2	3	7,5 vani	148,00 mq	2014,18 €	4-S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dell'immobile (Vedi allegato G) non risulta conforme alla planimetria catastale (Vedi allegato H) per alcune modifiche relative alla realizzazione di due nicchie (camera 2 e disimpegno 2), ricostruzione di una portafinestra e apertura porta (camera 2), ricostruzione di tramezzi (tra disimpegno 1, disimpegno 2 e camera 3) e chiusura interna della seconda porta d'ingresso che apre nella cucina, come rappresentato nello schema planimetrico allegato (Vedi allegato I).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	582	559	15	3	C6	9	15,00 mq.	15,00 mq	166,56 €	T	

Corrispondenza catastale

Il box oggetto di causa risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato J)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Si fa presente che l'appartamento oggetto di causa posto al piano quarto, da progetto risulta posizionato al piano terzo e catastalmente al piano quarto.

La cantina, senza numero identificativo, posta al piano scantinato dell'edificio risulta di pertinenza dell'unità immobiliare. La suddetta cantina risulta collegata al box auto tramite una apertura da cui si accede.

Le planimetrie di progetto reperite dell'appartamento e della cantina non corrispondono allo stato attuale degli immobili. Le difformità riscontrate per l'appartamento interessano la diversa distribuzione dello spazio interno e l'accorpamento della camera 1 appartenente all'appartamento adiacente; per la cantina la difformità consiste nell'assenza della stessa sulla planimetria di progetto del piano scantinato.

Si rileva che la proprietà dell'appartamento e della cantina risultano negli allegati presenti nell'atto di compravendita del 08/07/1954 a rogito del Notaio Dott. Iginio Clementi dove l'allegato "A" rappresenta la planimetria del piano terzo (Dis. N° 495/5) in cui all'appartamento oggetto di causa è accorpata la camera 1; l'allegato "B" rappresenta la planimetria del piano scantinato (Dis. N° 495/2Bis) con il progetto della cantina (Vedi allegato K).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

L'appartamento si presenta nel complesso in normale stato di manutenzione e conservazione con pavimenti, porte e alcune finestre che risentono del passare del tempo.

Non è stato possibile visionare la cantina di pertinenza dell'appartamento, collegata al box auto tramite porta in legno, per la quantità di oggetti depositati al suo interno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Il box si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, si rilevano macchie di umidità sulle pareti con distacco della tinteggiatura e in parte dell'intonaco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, camera 1, camera 2, disimpegno 1, bagno 1 con vasca, disimpegno 2, camera 3, disimpegno 3, bagno 2 con doccia e cucina. Sul terrazzo e sui tre balconi affacciano il soggiorno e la camera 2 (balcone 1); la camera 1 (balcone 2); camera 2, bagno 1 e camera 3 (terrazzo); disimpegno 2, bagno 2 e cucina (balcone 3). Nel soggiorno una scala costituita da sette gradini rivestiti in moquette collega il soggiorno con la camera 1 (Vedi allegato L). All'appartamento, con due entrate, si accede solo dalla porta che apre sull'ingresso in quanto la porta che apre sulla cucina è chiusa internamente. L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione con pavimenti, porte e finestre che risentono degli effetti del tempo.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre e buona illuminazione interna.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in tipo parquet di diversa dimensione e posa, a eccezione dei bagni, del disimpegno 3 e della cucina dove i pavimenti sono in materiale ceramico di diversa dimensione e colore.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con materiale ceramico.

L'altezza interna è di circa mt. 3,00 eccetto nel disimpegno 1 e 3 dove per la presenza del soppalco l'altezza è di circa mt. 2,20.

Gli infissi sono costituiti da finestre con profilati in alluminio e vetro (soggiorno, camera 2, bagno 1, camera 3 e disimpegno 2), profilati in legno e vetro (bagno 2, cucina e camera 1), con grate antintrusione (camera 2, bagno 1 e camera 3) e serrande.

La porta d'ingresso è blindata, la seconda porta che apre verso la cucina non è visibile dall'interno. Le porte interne sono in legno color legno e tinteggiate di bianco a un'anta. La porta di accesso al disimpegno 3 è scorrevole esterno muro.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, i radiatori sono in alluminio con contabilizzatori e valvole termostatiche. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia a gas nella nicchia del balcone 3.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

La cantina di pertinenza priva di numero identificativo è collegata tramite alcuni gradini in muratura e un'apertura con porta in legno con il box auto. Non è stato possibile visionare ed eseguire rilievi metrici e fotografici della cantina per la difficoltà di accesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Al Box auto oggetto di causa si accede sia dal corpo scala dell'edificio di Via S. Angela Merici sia dal cancello carrabile posto su Via Giuseppe Vasi n. 51. Dal cancello carrabile di Via Giuseppe Vasi n. 51 si accede ai box auto senza numero identificativo, collocati sotto il cortile d'ingresso all'edificio di Via S. Angela Merici n. 58. Il box auto oggetto di causa è posizionato a ridosso del muro di confine con altro condominio (Vedi allegato M).

Il box di forma regolare rettangolare presenta sulla parete frontale all'ingresso alcuni gradini in muratura con un'apertura che lo collegano alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

La superficie utile è di circa mq. 15,00 con altezza di circa mt 3,00.

La porta d'accesso è costituita da serranda elettrica di circa mt. 2,42 di larghezza e di circa mt. 2,30 di altezza.

Sulle pareti si rilevano macchie di umidità con distacco della tinteggiatura e in parte dell'intonaco.

Il pavimento è del tipo battuto di cemento.

L'impianto elettrico è costituito da canalina esterna con singolo contatore elettrico, si rilevano cavi elettrici volanti.

Al momento del sopralluogo il bene si presentava in mediocre stato di manutenzione e conservazione e conteneva al suo interno una moto e oggetti di vario tipo.

Durante il sopralluogo non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato titolare del diritto di abitazione vitalizio (trascritto in data 08/05/2020 RG 43505 RP 30086 inopponibile alla procedura) e dalla sua famiglia composta dalla signora **** Omissis **** e dai due figli minori **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1980 al 08/05/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Scuccimarra	25/01/1980	20121	6124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	06/02/1980	9281	6983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2020 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cavalaglio Lorenzo	06/05/2020	12910	8964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	08/05/2020	43505	30086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dall'Atto di Compravendita del 25 gennaio 1980 a rogito del Notaio Fulvio Scuccimarra (Repertorio 20121 - Raccolta 6124) il signor **** Omissis ****, che interviene in rappresentanza del figlio **** Omissis **** vende a **** Omissis ****: " (...) il seguente immobile: porzione del fabbricato sito in Roma, Via S. Angela Merici n. 58, riportato in catasto alla mappa 65, mappale 6356, e precisamente: appartamento sito al piano terzo, distinto con il numero interno nove (già dieci), (...) vano ad uso autorimessa con annessa cantinola sita al piano scantinato, con accesso da Via Vasi n. 51 (...). Detta porzione immobiliare risulta meglio identificata, in colore rosso, nei tipi planimetrici che trovansi allegati sotto lettere "A" (l'appartamento) e "B" (l'autorimessa e la cantinola) all'atto a rogito Notaio in Roma Dott. Iginio Clementi dell'8 luglio 1954 rep. n. 102226, trascritto in Roma il 5 agosto 1954 al n. 23980 di formalità".

Atto di compravendita (Vedi allegato N)

**** Omissis **** nato a il CF dona a **** Omissis **** nato a il CF il diritto di abitazione sugli immobili oggetto di pignoramento



Al quadro D della nota di trascrizione si legge: "**** Omissis **** dona al figlio **** Omissis **** il diritto di abitazione vitalizio" (Vedi allegato O)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 09/11/2020

Reg. gen. 114294 - Reg. part. 77863

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

Contro **** Omissis ****

Al quadro D della nota di trascrizione si legge: "il precetto è stato notificato il 26/02/2020 per la somma di euro 247.519,94. Il pignoramento si estende ai relativi frutti, accessori e pertinenze, sotto le comminatorie di legge. Si precisa che **** Omissis **** agisce tramite la mandataria **** Omissis ****"
Ispezione ipotecaria (Vedi allegato P)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 11 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica -- Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7

Città Storica

Art. 24 delle NTA comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

Tessuti della Città Storica

Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e

rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

Art. 32 delle NTA comma 1: Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatasi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

Quartiere Nomentano

Zona Urbanistica 3°

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani – Aree Urbanizzate

Vincoli dichiarativi: Nessuno

Vincoli ricognitivi: Nessuno

Tav. B - Beni Paesaggistici: Urbanizzato – Paesaggio degli insediamenti urbani

Estratto di mappa (Vedi allegato Q).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che per il Progetto n. 13022 del 14/04/1949 (Vedi allegato R), dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stata rilasciata Licenza di costruzione n. 1117 del 25/06/1949 (Vedi allegato S) e Licenza di Abitabilità n. 74 del 27/02/1951 (Vedi allegato T).

In seguito alla richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Municipio II di competenza, per verificare eventuali pratiche edilizie presentate per l'immobile oggetto di esecuzione, l'Ufficio ha risposto: "Con riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che la ricerca effettuata negli archivi dello scrivente non ha prodotto alcun riscontro" (Vedi allegato U).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto per modifiche relative alla diversa distribuzione interna e all'apertura o chiusura di vani finestre.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale riguardano la realizzazione di due nicchie (disimpegno 2 e camera 2), ricostruzione di una portafinestra e apertura porta (camera 2), ricostruzione di tramezzo (tra disimpegno 1 e disimpegno 2) e chiusura interna della seconda porta d'ingresso che apre nella cucina, come rappresentato nello schema planimetrico allegato (Vedi allegato I).

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria di progetto sono relative alla demolizione per apertura porte finestre (cucina, camera 2 e camera 3), ricostruzione di finestre (cucina, disimpegno 2, camera 2 e camera 3), ricostruzione della scala d'accesso per accorpamento della camera 1, demolizione e ricostruzione di tramezzi interni e chiusura interna della seconda porta d'ingresso che apre nella cucina, come rappresentato nello schema planimetrico allegato (Vedi allegato V).

La difformità di maggiore rilievo riscontrata tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria di progetto del terzo piano dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento, risulta relativa alla Camera 1 (come identificata nello schema graficizzato dalla sottoscritta - Vedi allegato I). Nel progetto del piano terzo la Camera 1 risulta parte dell'appartamento confinante, mentre allo stato attuale la suddetta Camera 1 è parte dell'appartamento oggetto di causa. Inoltre, si rileva che nella planimetria di progetto del piano scantinato non è progettata la cantina di pertinenza dell'immobile.

Per verificare la proprietà della Camera 1 e della cantina si è reperito l'Atto di compravendita a rogito del Notaio Iginio Clementi del 08/07/1954 (Rep. 102226, Racc. 14129 trascritto a Roma 1 il 05/08/1954 RP 23980 e RG 34973) stipulato tra la **** Omissis **** e il signor **** Omissis **** (Vedi allegato K), dove si legge: "(...) Dette porzioni di casa meglio risultano tinteggiate in rosso nei tipi planimetrici che, senza impegno di misura, firmati dalle parti e da me notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere A (appartamento) e B (autorimessa e cantinola) (...)". Nelle suddette planimetrie sono evidenti, nell'allegato A l'accorpamento della Camera 1 all'immobile oggetto di causa e nell'allegato B la cantinola collegata all'autorimessa. Per cui, il suddetto Atto di compravendita garantisce la proprietà della Camera 1 unita all'immobile oggetto di pignoramento e della cantina di pertinenza, ma non la regolarità edilizia, non avendo reperito il progetto di variante corrispondente ai suddetti allegati A e B.

Per regolarizzare gli immobili si ritiene necessario presentare, all'ufficio competente del Municipio II, pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate a firma di Tecnico abilitato. L'importo complessivo per l'espletamento della pratica comprensivo di sanzione, redazione D.O.C.F.A. e parcella del Tecnico abilitato si valuta intorno ai € 20.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che per il Progetto n. 13022 del 14/04/1949 (Vedi allegato R), dell'edificio dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1117 del 25/06/1949 (Vedi allegato S) e Licenza di Abitabilità n. 74 del 27/02/1951 (Vedi allegato T).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale e difforme dalla planimetria di progetto per la presenza dell'apertura di collegamento con la cantina di pertinenza dell'appartamento.

Per regolarizzare l'immobile si ritiene necessario presentare, all'ufficio competente del Municipio II, pratica edilizia in sanatoria per la difformità riscontrata a firma di Tecnico abilitato. L'importo complessivo per l'espletamento della pratica comprensivo di sanzione e parcella del Tecnico abilitato si valuta intorno ai € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. ANGELA MERICI N. 58, EDIFICIO UNICO, INTERNO 9, PIANO 4-S1

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore del condominio ha inviato e-mail in cui ha illustrato la situazione condominiale (Vedi allegato W) con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato X).

L'edificio è dotato di impianto citofonico e di riscaldamento centralizzato.

Non esiste servizio di portineria ed è presente un appartamento condominiale.

Per la possibilità di accedere al super bonus è stato redatto lo studio di fattibilità per interventi di riqualificazione energetica dell'edificio.

La spesa condominiale è pari a circa € 343,00 a bimestre (6 rate).

La spesa di riscaldamento è pari a circa € 314,00 (5 rate).

I millesimi dell'appartamento sono così suddivisi:

Tabella A - Spese Generali - millesimi 109,91

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VASI N. 51, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Vedi Bene 1.

Nella documentazione inviata dall'amministratore di condominio non sono evidenziati i millesimi del box auto.

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 S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via S. Angela Merici n. 58, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via S. Angela Merici è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia. L'edificio, dove sono posti gli immobili oggetto di causa, è stato costruito all'inizio degli anni cinquanta. Il fabbricato realizzato a piani sfalzati si sviluppa su quattro piani oltre al piano terrazza, al piano seminterrato e al piano rialzato, al di sotto al piano seminterrato esiste un piano scantinato dove sono poste le cantine e i box auto. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita con intonaco e rivestita in marmo nella parte basamentale. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada un cancello in ferro tinteggiato di verde s'immette tramite alcuni gradini nel cortile, posto a quota inferiore dalla strada, dove un portone con infissi in ferro e vetro permette l'accesso all'androne in cui sono situati il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo; ringhiera in tubolare di ferro tinteggiata di verde e pareti intonacate. Inoltre, presenta pareti con finestre che garantiscono illuminazione e aerazione naturale interna. Il fabbricato è dotato d'impianti centralizzati come l'impianto di riscaldamento e citofonico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, camera 1, camera 2, disimpegno 1, bagno 1 con vasca, disimpegno 2, camera 3, disimpegno 3, bagno 2 con doccia e cucina. Sul terrazzo e sui tre balconi dell'unità immobiliare, affacciano il soggiorno e la camera 2 (balcone 1); la camera 1 (balcone 2); disimpegno 2, bagno 2 e cucina (balcone 3); camera 2, bagno 1 e camera 3 (terrazzo). All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza, a cui si accede anche dal box auto, posizionata al piano scantinato dell'edificio senza numero identificativo a cui non è stato possibile accedere per la quantità di materiale di vario tipo depositato al suo interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 582, Part. 559, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare.

Le agenzie immobiliari indicano valori compresi tra €/mq. 3.600,00 e €/mq. 4.300,00 valori soggetti a richiesta di percentuale di sconto che varia dal 5% al 10% del prezzo iniziale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI secondo semestre 2021 (ultimo periodo pubblicato) indica per la zona semicentrale - Lanciani - Via Costantino Maes - codice di zona C22, microzona catastale n. 21, tipologia prevalente abitazioni civili in un normale stato conservativo, valori compresi tra €/mq. 2.950,00 e €/mq. 4.100,00.

Il Borsino immobiliare.it per abitazioni civili in stabili di qualità nella media di zona, indica valori compresi tra €/mq. 2.800,00 e €/mq. 4.100,00.

Dai valori sopra indicati e in considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale, presenza di trasporti pubblici, attività commerciali e difficoltà di parcheggio) e intrinseche dell'immobile (piano quarto con ascensore, triplo affaccio a nord/ovest - nord/est e sud/est, in normale stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare il valore di €/mq. 3.600,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 146,00 è individuato in circa € 525.600,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia, valutato indicativamente intorno a € 20.000,00, si ottiene l'importo di € 505.600,00 che decurtato del 10%, in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 455.040,00 e in cifra tonda € 455.000,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Giuseppe Vasi n. 51, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via Giuseppe Vasi è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia. Al box auto, senza numero identificativo, ubicato al piano scantinato dell'edificio posto su Via S. Angela Merici n. 58 si accede sia tramite il corpo scala dell'edificio sia dal cancello carrabile posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 (strada parallela a Via S. Angela Merici). Superato il cancello posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 un cortile esterno carrabile condominiale permette di raggiungere il box auto in oggetto. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), il box auto era utilizzato come deposito e accorpato alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 582, Part. 559, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C6

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare.

Esaminati i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI secondo semestre 2021, ultimo periodo pubblicato, per la zona semicentrale - Lanciani - Via Costantino Maes - codice di zona C22, microzona catastale n. 21) che indicano per box in un normale stato conservativo valori compresi tra €/mq. 2.200,00 e €/mq. 3.200,00, confrontando i dati con i valori reperiti nella zona per immobili simili a quello oggetto di stima che si attestano intorno a € 3.300,00 e in considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale e difficoltà di parcheggio su suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano Terra, forma regolare, facilità d'accesso, mediocre stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 2.900,00 che moltiplicato per la superficie commerciale del box auto pari a mq. 17,00 individua il più probabile valore commerciale di circa € 49.300,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia, valutato indicativamente intorno a € 3.000,00, si ottiene l'importo di €

46.300,00 che decurtato del 10%, in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 41.670,00 e in cifra tonda € 42.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1	146,00 mq	3.600,00 €/mq	€ 525.600,00	100,00%	€ 525.600,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T	17,00 mq	2.900,00 €/mq	€ 49.300,00	100,00%	€ 49.300,00
				Valore di stima:	€ 574.900,00

Valore di stima: € 574.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	23000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 496.710,00 e in cifra tonda **€ 497.000,00**

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 13/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. C - Visura storica catastale - Appartamento e cantina
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All. D - Modello 5 catastale - Appartamento e cantina
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. E - Visura storica catastale - Box auto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All. F - Modello 5 catastale - Box auto
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G - Schema planimetrico-Stato Attuale-Appartamento
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - All. H - Planimetria catastale Appartamento e cantina
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I - Schema planimetrico-Stato Attuale-Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. J - Planimetria catastale Box auto
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - All. K - Atto di Compravendita del 1954
- ✓ N° 7 Foto - All. L - Foto n. 33
- ✓ N° 1 Foto - All. M - Foto n. 5
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - All. N - Atto di Compravendita del 1980
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. O - Atto notarile Donazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. P - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. Q - Estratto di mappa
- ✓ N° 25 Tavola del progetto - All. R - Progetto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. S - Licenza di costruzione 1949_1117
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All. T - Licenza di Abitabilità
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. U - Accesso agli atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. V - Schema planimetrico-Stato Attuale-Progetto
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. W - Documentazione condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. X - Regolamento Condominiale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via S. Angela Merici n. 58, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via S. Angela Merici è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia. L'edificio, dove sono posti gli immobili oggetto di causa, è stato costruito all'inizio degli anni cinquanta. Il fabbricato realizzato a piani sfalzati si sviluppa su quattro piani oltre al piano terrazza, al piano seminterrato e al piano rialzato, al di sotto al piano seminterrato esiste un piano scantinato dove sono poste le cantine e i box auto. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita con intonaco e rivestita in marmo nella parte basamentale. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada un cancello in ferro tintecciato di verde s'immette tramite alcuni gradini nel cortile, posto a quota inferiore dalla strada, dove un portone con infissi in ferro e vetro permette l'accesso all'androne in cui sono situati il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo; ringhiera in tubolare di ferro tintecciato di verde e pareti intonacate. Inoltre, presenta pareti con finestre che garantiscono illuminazione e aerazione naturale interna. Il fabbricato è dotato d'impianti centralizzati come l'impianto di riscaldamento e citofonico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, camera 1, camera 2, disimpegno 1, bagno 1 con vasca, disimpegno 2, camera 3, disimpegno 3, bagno 2 con doccia e cucina. Sul terrazzo e sui tre balconi dell'unità immobiliare, affacciano il soggiorno e la camera 2 (balcone 1); la camera 1 (balcone 2); disimpegno 2, bagno 2 e cucina (balcone 3); camera 2, bagno 1 e camera 3 (terrazzo). All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza, a cui si accede anche dal box auto, posizionata al piano scantinato dell'edificio senza numero identificativo a cui non è stato possibile accedere per la quantità di materiale di vario tipo depositato al suo interno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 582, Part. 559, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 11 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica -- Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 Città Storica Art. 24 delle NTA comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Tessuti della Città Storica Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo,

disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7) Art. 32 delle NTA comma 1: Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatasi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti. Quartiere Nomentano Zona Urbanistica 3° Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani - Aree Urbanizzate Vincoli dichiarativi: Nessuno Vincoli ricognitivi: Nessuno Tav. B - Beni Paesaggistici: Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani Estratto di mappa (Vedi allegato Q).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Giuseppe Vasi n. 51, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via Giuseppe Vasi è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia. Al box auto, senza numero identificativo, ubicato al piano scantinato dell'edificio posto su Via S. Angela Merici n. 58 si accede sia tramite il corpo scala dell'edificio sia dal cancello carrabile posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 (strada parallela a Via S. Angela Merici). Superato il cancello posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 un cortile esterno carrabile condominiale permette di raggiungere il box auto in oggetto. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), il box auto era utilizzato come deposito e accorpato alla cantina di pertinenza dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 582, Part. 559, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Bene 1

Prezzo base d'asta: € 497.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1031/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 497.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via S. Angela Merici n. 58, edificio Unico, interno 9, piano 4-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 582, Part. 559, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	146,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta nel complesso in normale stato di manutenzione e conservazione con pavimenti, porte e alcune finestre che risentono del passare del tempo. Non è stato possibile visionare la cantina di pertinenza dell'appartamento, collegata al box auto tramite porta in legno, per la quantità di oggetti depositati al suo interno.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via S. Angela Merici n. 58, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via S. Angela Merici è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia. L'edificio, dove sono posti gli immobili oggetto di causa, è stato costruito all'inizio degli anni cinquanta. Il fabbricato realizzato a piani sfalzati si sviluppa su quattro piani oltre al piano terrazza, al piano seminterrato e al piano rialzato, al di sotto al piano seminterrato esiste un piano scantinato dove sono poste le cantine e i box auto. La struttura è in cemento armato a travi e pilastri. La superficie esterna è rifinita con intonaco e rivestita in marmo nella parte basamentale. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada un cancello in ferro tinteggiato di verde s'immette tramite alcuni gradini nel cortile, posto a quota inferiore dalla strada, dove un portone con infissi in ferro e vetro permette l'accesso all'androne in cui sono situati il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo; ringhiera in tubolare di ferro tinteggiata di verde e pareti intonacate. Inoltre, presenta pareti con finestre che garantiscono illuminazione e aerazione naturale interna. Il fabbricato è dotato d'impianti centralizzati come l'impianto di riscaldamento e citofonico. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, camera 1, camera 2, disimpegno 1, bagno 1 con vasca, disimpegno 2, camera 3, disimpegno 3, bagno 2 con doccia e cucina. Sul terrazzo e sui tre balconi dell'unità immobiliare, affacciano il soggiorno e la camera 2 (balcone 1); la camera 1 (balcone 2); disimpegno 2, bagno 2 e cucina (balcone 3); camera 2, bagno 1 e camera 3 (terrazzo). All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza, a cui si accede anche dal box auto, posizionata al piano scantinato dell'edificio senza numero identificativo a cui non è stato possibile accedere per la quantità di materiale di vario tipo depositato al suo interno.</p>		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Vasi n. 51, edificio Unico, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 582, Part. 559, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, si rilevano macchie di umidità sulle pareti con distacco della tinteggiatura e in parte dell'intonaco.		



Descrizione:

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Giuseppe Vasi n. 51, nel quartiere Nomentano - Lanciani, zona semicentrale posta a Nord- Est della città di Roma e fa parte del Municipio II di Roma Capitale (Vedi allegato A). Via Giuseppe Vasi è situata all'interno di un triangolo costituito da Via Nomentana, Tangenziale est e Via Rodolfo Lanciani. Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911 e istituito nel 1921. La zona ebbe il suo incremento urbanistico nel periodo fascista e nel primo dopoguerra in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Il quartiere, ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie è dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e di aree a verde come le vicine Villa Ada e Villa Torlonia. Al box auto, senza numero identificativo, ubicato al piano scatinato dell'edificio posto su Via S. Angela Merici n. 58 si accede sia tramite il corpo scala dell'edificio sia dal cancello carrabile posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 (strada parallela a Via S. Angela Merici). Superato il cancello posto su Via Giuseppe Vasi n. 51 un cortile esterno carrabile condominiale permette di raggiungere il box auto in oggetto. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Antonella Scano in data 19/10/2021 (Vedi allegato B), il box auto era utilizzato come deposito e accorpato alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

