

**INTEGRAZIONE RICHIESTA DA AVV.BENEDETTO GARGANI (per INTRUM ITALY SPA)  
DA ISTANZA DEL 21/09/2022 e dal GIUDICE DOTT.FERNADO SCOLARO UDIENZA DEL 30.09.2022**

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 1096/2019 del R.G.E.

promossa da

**Intesa San Paolo S.p.a.**

Codice fiscale: 00799960158

Via di Villa Grazioli 15

00100 - Roma (Rm)

contro

\*\*\*

## INCARICO

All'udienza del 07/05/2021, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email gustavograssi@tiscali.it, PEC g.grassi@pec.archrm.it, Tel. 335. 6524955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott.ssa Cristina Pigozzo presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Dott.Giuseppe Gatti.

## RELAZIONE E CHIARIMENTI

I beni oggetto da ATTO DI PIGNORAMENTO sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1 (Coord. Geografiche: 41.907397; 12.283157)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT
- **Bene N° 8** - Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) - Foglio 322, Part.IIe 1549 - Non presente nell'Atto di Pignoramento.
- **Bene N° 9** - Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) - Foglio 322, Part.IIe 1550 e 1551 - Non presente nell'Atto di Pignoramento.

## OSSERVAZIONI IMPORTANTI DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Durante i sopralluoghi è emerso che i beni sono variati rispetto all'Atto di pignoramento in quanto alcuni risultano comunicanti tra loro ed un immobile risulta attualmente demolito, e quindi avremo all'attualità:

- **Lotto N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - **lotto invariato** - Dati catastali; Foglio 322, Part.813, Sub 502/503 (da nuovo DOCFA);
- **Lotto N° 2** (deriva da bene n.2 e n.3) - Appartamento a Roma (RM) - Int.3, piano T - **lotto variato** e risultante comunicante con il Bene N°3 - Appartamento a Roma (RM) - Int.4, piano T- Quindi per il bene N°2 avremo i due appartamenti comprensivo dello spazio di risulta di fabbricato demolito con nuovo Docfa - Dati catastali; Foglio 322, Part.812, Sub.5 / Sub.6 / Sub.9 (fabbr.demolito);
- **Lotto N° 3** - (deriva da bene n.4 e n.5)- Magazzino a Roma (RM) - piano T e 1° - **lotto variato** e risultante comunicante con il Bene N°4 - Magazzino a Roma (RM) - piano T- Quindi per il bene N°3 avremo i due magazzini di cui il primo anche al piano 1° con scala interna - Con nuovo Docfa -

Dati catastali: Foglio 322, Part.812, Sub.7 / Sub.8;

- **Lotto N°4** – Posto auto a Roma (RM) – piano T - **lotto variato** ma solo in quanto proveniente dal lotto originario Bene N°7–  
Dati catastali: Foglio 322, Part.812, Sub.10;
- **Lotto N°5** – Terreni dal frazionamento – **lotto aggiunto** dal frazionamento eseguito (terreno interno alla part. 504).  
Dati catastali: Foglio 322, Part.11e 1549
- **Lotto N°6** – Terreni dal frazionamento – **lotto aggiunto** dal frazionamento eseguito (strada d'accesso alla part.813/812 e 504)  
Dati catastali: Foglio 322, Part.11e 1550-1551

## NOTE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Bisogna anche fare una importante precisazione, che non è stata presa in considerazione nel precedente elaborato peritale del sottoscritto Esperto, riguardante le particelle emerse per la regolarizzazione della situazione riscontrata, che per mera dimenticanza sono state omesse nella precedente relazione peritale.

Durante le operazioni peritali e le variazioni catastali autorizzate dal Giudice Dott.ssa Pigozzo, nella regolarizzazione delle particelle esistenti, sono emerse delle particelle di terreno residuo che risultano in altra proprietà ma dal frazionamento eseguito fanno parte della presente procedura esecutiva. Che saranno valutate nel prossimo capitolo "Stima e Formazioni Lotti". Si fa presente che le aree estrapolate delle particelle 812 e 813 non comportano una modifica di quanto esecutato, ma ne precisano la condizione e la natura. Le particelle derivate dal frazionamento, 1551, 1550 e 1549 derivate dalla 813, 1547 e 1548 derivate dalla 812, non vanno in nessun modo a modificare quelle che è la natura del procedimento di esecuzione immobiliare che grava sulle stesse. Si precisa che l'autonomia di accesso dalla strada non è assolutamente messa in discussione da un frazionamento, ma dallo stato di fatto del bene, che ricade, per la porzione stralciata e identificata con le particelle 1549 e 1551, all'interno della recinzione di un altro privato, identificabile con la particella 504. A tal proposito si specifica che l'identificazione di tale area, non è stata eseguita per andare a favorire i proprietari della 504, ma per far iniziare le operazioni di vendita degli immobili esecutati, in quanto tali particelle così identificate, potrebbero avere appetibilità immediata proprio dai proprietari della 504. Si rende noto inoltre che nessun frazionamento può cambiare la proprietà di un immobile, ma soltanto dividerlo in più parti. Pertanto nessuna proprietà è stata modificata, nessun accesso è stato tolto. Parlando dell'accesso alla 813 torno a ribadire che l'accesso non è stato tolto da un frazionamento, ma dalla presenza di un resede chiuso che taglia la ex particella 813. Tale questione non rappresenta alcun tipo di ostacolo alla fruizione del bene, in seguito la strada è già presente sul posto e, a norma dell'art. 1051 del C.C. :

*"Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo.*

*Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente.*

*Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica.*

*Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti."*

Sulla particella 812 è già presente una strada che conduce agli altri beni esecutati. Costituendo di fatto un diritto di passo su tale particella.

Per chiarezza espositiva le nuove particelle risultano:

- **1550, 1549, 1551 e (1547, 1548)**
- Le part.1549 e 1551 facevano parte della ex 813. Attualmente solo la 1549 è di fatto all'interno del resede della 504 e dovrà essere accorpata alla 504 a seguito anche della manifestazione di interesse del Sig<sup>\*\*\*</sup>. La particella 1551 (piccolissima striscia di terreno) invece è nella strada di accesso alla 813.
- Le part. 1547 e 1548 fanno parte del resede della 504, ma si trovavano prima all'interno del b.c.n.c. della 812. Tali particelle sono state comunque stralciate in quanto da accorpate alla 504.
- Tali particelle sono state ricaricate al catasto terreni come ente urbano. E non risponde al vero che sono state ridotte con il frazionamento eseguito a regolarizzazione della situazione catastale antecedente.
- Le particelle 1547 e 1548 non possono essere valutate in quanto non risultano tra i beni eseguiti.
- Ex 813: Particelle **1549** risulta di superficie mq.755; particella **1550** risulta di superficie mq.255, particella **1551** risulta di superficie mq.1. **Per un totale di mq.1011.**
- Altre precisazioni: le particelle sono completamente slegate tra di loro. Sono censite come "Ente Urbano", quindi derivanti da catasto fabbricati. Se si vuole potrebbero essere censite come aree urbane, andando a dare categoria fittizia F1(area urbana), per meglio identificare i beni in oggetto; quindi costituire 3 F1 (part.1549, 1550 e 1551) che saranno oggetto di esecuzione. Tale operazione ha un costo fisso per la presentazione delle tre unità di €.150,00 di diritti catastali, più gli oneri professionali.
- Sembra opportuno andare a dividere in due il lotto n.8. costituite dalle particelle 1549, 1550, e 1551, quindi creando un ulteriore lotto. Che per il lotto n.8 è parte di terreno interno della part.504 (alla particella 1549), mentre il lotto n.9 costituito dalle particelle 1550 e 1551, che da considerarsi come strada comune d'accesso.(alle part.813/812/504)

**Altre considerazioni importanti emerse dall'istanza dell'Avv.Gargani, è per quanto riguarda la valutazione degli immobili pignorati:**

Si sottolinea, infine, che i valori OMI fanno riferimento ad immobili che non presentano alcuna criticità in stato di manutenzione normale, ove, come è stato rappresentato nel corso della relazione, gli immobili di che trattasi presentano criticità tra le quali che "l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita e si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'ACEA con costi non determinabili allo stato. Le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio."

1. **Lotto n.1 (Bene n.1)** per quanto riguarda la valutazione della Villa, si contesta il parametro determinato dal sottoscritto esperto estimatore, che risulta di €/mq. 1.220,00.

**Risposta:** da indagini Omi ed indagini personali svolti nella zona presa in esame, (Vedi allegato n.11), per immobili simili sul mercato immobiliare attuale a quello preso in considerazione, risultano dei valori che oscillano da €/mq.955 ad €/mq.1.350, più aderenti ad immobili simili a quello pignorato, rispetto a quelli dichiarati da OMI che risultano per ville e villini da €/mq.1650 a €/mq.2400.

2. **Lotto n.2 (ex Bene n.2/3/6)** due appartamenti che risultano attualmente uniti tra loro e terreno residuo da demolizione manufatto parte retrostante, si contestano: il patio presente quale è il motivo dell'esclusione dalla pertinenza dell'immobile, ed per il terreno il motivo della sua valutazione della



superficie convenzionale di mq.10.79 e non la superficie di mq.59.97, ed anche la fonte del parametro di riferimento di €.1.000/mq.

**Risposta:** per quanto riguarda il patio esterno, risulta edificato sulla particella n.812, che non risulta pignorata. Quindi le parti esterne all'edificio non possono essere incluse nella valutazione di questo immobile. Per quanto riguarda la superficie convenzionale del ex bene n.6, si riporta il valore di mercato non ad un immobile costruito ma ad una parte attualmente pavimentata che non può essere valutata come edificata, ed ecco il motivo della sua superficie convenzionale. Il parametro di riferimento del valore (€/mq.1.000), si riportano a quanto già detto del Bene n.1.

3. **Lotto n.3 (ex Bene n.4/5)** due locali magazzino che risultano attualmente uniti tra loro, si contestano: la superficie convenzionale applicata e la fonte del parametro di riferimento (€.1.000/1.100/mq).

**Risposta:** per quanto riguarda la superficie convenzionale applicata, si riporta ad un immobile ad uso magazzino anche se in parte abitato abusivamente, i motivi sono due: che risultano edificati su particella 812 che non risulta pignorata; la loro categoria catastale non può essere assimilata ad immobili destinati a residenziale. I parametri di riferimento del valore (€/mq.1.000/1.100), si riportano a quanto già detto del Bene n.1.

4. **Lotto n.4 (ex Bene n.7)** locale posto auto coperto, si contestano: la superficie convenzionale applicata e la fonte del parametro di riferimento (€.1.100/mq).

**Risposta:** per quanto riguarda la superficie convenzionale applicata, si riporta ad un immobile ad uso posto auto, i motivi sono due: che risultano edificati su particella 812 che non risulta pignorata ed in questo caso chiusa anche da cancello su altra proprietà; la categoria catastale non può essere assimilata ad immobili destinati a residenziale. I parametri di riferimento del valore (€/mq.1.100), si riportano a quanto già detto del Bene n.1.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 1/2, PIANO PT-S1**

Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 3, PIANO PT**

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno.

Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 4, PIANO PT**

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il presente sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno.

Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT-1**

Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT**

Trattasi di un manufatto al piano terra, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 ed questo sub.8. Composto al p.terra: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode abusiva)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT**

Trattasi di un ex manufatto al piano terra, che ad oggi risulta demolito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT**

Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N°8 e 9 – TERRENI DA FRAZIONAMENTO UBICATI A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT**

Trattasi di terreni che risultano dal frazionamento eseguito ed autorizzato dal Giudice.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti, primariamente come da Atto di pignoramento immobiliare (in atti) e in seconda istanza raggruppando gli immobili che risultavano uniti tra loro:

### **LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1

Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 813, Sub. **502/503** (nuovo Docfa), Zc. 6, Categoria A8

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

Valore di stima del bene: € 299.375,80

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il valore determinato dal sottoscritto estimatore, viene determinato anche sotto alcuni aspetti e considerazioni, il manufatto risulta in prefabbricato di legno oramai datato e con fenomeni infiltrativi, il piano sottostante non è abitabile. Si precisa anche che il piano interrato è stato valutato come cantina-magazzino. Altro motivo di decremento del valore, a parere del sottoscritto, è risultato che: l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita, si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'Acea con costi non determinabili allo stato; le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	€ 299.375,80

Valore di stima:	€ 299.375,80
------------------	--------------

**LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.104,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il valore determinato dal sottoscritto estimatore, viene determinato anche sotto alcuni aspetti e brevi considerazioni, il manufatto risulta su un area non di proprietà esclusiva, Altro motivo di decremento del valore, a parere del sottoscritto, è risultato che: l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita, si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'Acea con costi non determinabili allo stato; le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	€ 85.104,00
				Valore di stima:	€ 85.104,00

**LOTTO 3**

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il presente sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.536,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Altro motivo di decremento del valore, a parere del sottoscritto, è risultato che: l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita, si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'Acea con costi non determinabili allo stato; le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	€ 43.536,00
Valore di stima:					€ 43.536,00

#### LOTTO 4

**Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1  
Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 62.650,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Altro motivo di decremento del valore, a parere del sottoscritto, è risultato che: l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita, si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'Acea con costi non determinabili allo stato; le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT- 1	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	€ 62.650,00

Valore di stima: € 62.650,00

**LOTTO 5****Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

Trattasi di un manufatto al piano terra, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 ed questo sub.8. Composto al p.terra: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode abusiva)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.651,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Altro motivo di decremento del valore, a parere del sottoscritto, è risultato che: l'acqua è servita da altra proprietà non eseguita, si dovrà richiedere un nuovo allaccio all'Acea con costi non determinabili allo stato; le fognature sono allacciate a condotta di altra proprietà non eseguita e si dovrà necessariamente eseguire o una vasca Imoff o chiedere un nuovo imbocco in fogna con costi non determinabili allo stato; per l'elettricità servirà la richiesta di nuovo allaccio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	€ 13.651,00
Valore di stima:					€ 13.651,00

**LOTTO 6**

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

Trattasi di un ex manufatto al piano terra, che ad oggi risulta demolito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.790,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	€ 10.790,00

n.58 (ex60), piano PT					
Valore di stima:					€ 10.790,00

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT  
 Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 21.945,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il valore determinato dal sottoscritto estimatore, viene determinato anche sotto alcuni aspetti e brevi considerazioni, il manufatto risulta su un area non di proprietà dell'esecuzione e risulta chiuso con cancello carrabile non di proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	€ 21.945,00
Valore di stima:					€ 21.945,00

## LOTTO 8 (TERRENI EMERSI DAL FRAZIONAMENTO)

- Bene N° 8** - Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT  
 Trattasi di terreni. Identificati al catasto Terreni - Fg. 322, Part. 1549  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 105.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il valore determinato dal sottoscritto estimatore, viene determinato anche sotto alcuni aspetti e brevi considerazioni, il manufatto risulta su un area non di proprietà

dell'esecuzione e risulta chiuso con cancello carrabile non di proprietà. Si precisa che il valore dei terreni è stato calcolato al 7% del valore medio OMI (€2.000/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Terreni Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	755 mq	140,00 €/mq	€ 105.700,00	100,00%	€ 105.700,00
Valore di stima:					€ 105.700,00

## LOTTO 9 (TERRENI EMERSI DAL FRAZIONAMENTO)

- **Bene N° 9** - Terreni da frazionamento eseguito ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT

Trattasi di terreni. Identificati al catasto Terreni - Fg. 322, Part. 1550, 1551

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

Valore di stima del bene: € 35.840,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il valore determinato dal sottoscritto estimatore, viene determinato anche sotto alcuni aspetti e brevi considerazioni, il manufatto risulta su un area non di proprietà dell'esecuzione e risulta chiuso con cancello carrabile non di proprietà. Si precisa che il valore dei terreni è stato calcolato al 7% del valore medio OMI (€2.000/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Terreni Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	256 mq	140,00 €/mq	€ 35.840,00	100,00%	€ 35.840,00
Valore di stima:					€ 35.840,00

## RICAPITOLANDO AVREMO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima
<b>Bene N° 1</b> - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	<b>€ 299.375,80</b>
					<i>Ed in c.t.</i> <b>€ 299.000,00</b>
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	<b>€ 85.104,00</b>



Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT					<i>Ed in c.t.</i> <b>€85.000,00</b>
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	€ 43.536,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€43.000,00</b>
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	€ 62.650,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€62.000,00</b>
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	€ 13.651,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€13.600,00</b>
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	€ 10.790,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€10.500,00</b>
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	€ 21.945,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€21.900,00</b>
<b>Bene N° 8</b> - Terreni da frazionamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) <b>Part.1549</b> ,	755mq	140,00 €/mq	€105.700,00	100,00%	€ 105.700,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€105.000,00</b>
<b>Bene N° 9</b> - Terreni da frazionamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) <b>Part.1550, 1551</b>	256mq	140,00 €/mq	€35.840,00	100,00%	€ 35.840,00 <i>Ed in c.t.</i> <b>€35.800,00</b>

**Valore di stima totale: € 675.800,00**

**Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti € 675.800,00 x -10% = € 608.220,00 e nel particolare avremo:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima <i>Riduzione al 10%</i>
<b>Bene N° 1</b> - Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	<i>Ed in c.t.</i> €299.000,00 <b>-10%= €269.100,00</b>
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT	70,92 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	<i>Ed in c.t.</i> €85.000,00 <b>-10%= €76.500,00</b>

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4, piano PT	36,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 43.536,00	100,00%	Ed in c.t. €43.000,00 <b>-10%= €38.700,00</b>
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1	62,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 62.650,00	100,00%	Ed in c.t. €62.000,00 <b>-10%= €55.800,00</b>
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	12,41 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.651,00	100,00%	Ed in c.t. €13.600,00 <b>-10%= €12.240,00</b>
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	10,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.790,00	100,00%	Ed in c.t. €10.500,00 <b>-10%= €9.450,00</b>
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	Ed in c.t. €21.900,00 <b>-10%= €19.710,00</b>
<b>Bene N° 8</b> -Terreni da frazionamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) Part.1549	755mq	14000 €/mq	€105.700,00	100,00%	Ed in c.t. € 105.000,00 <b>-10%=€94.500,00</b>
<b>Bene N° 9</b> -Terreni da frazionamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) Part. 1550, 1551	256mq	14000 €/mq	€35.840,00	100,00%	Ed in c.t. € 35.800,00 <b>-10%=€32.220,00</b>

**Valore di stima totale: € 608.220,00**

**Considerando che i lotti nn.3/4 , n.5/6 e 9 e n.7/8, risultano all'attualità comunicanti tra loro; considerando anche quanto precedentemente detto sulle domande di condono in essere non ancora definite, si è ritenuto, senza alcuna pretesa di esaustività e correttezza, che detto costo di chiusura potrebbe risultare tra il 5% e il 15% del valore dell'immobile, con un valore medio del 10% del valore , anche per le precedenti altre considerazioni dell'esperto e risulta comprensivo di alcuni ulteriori anomalie riscontrate e costi per lavori da eseguirsi per i vari allacci da eseguirsi, comunque il sottoscritto ha preso in considerazione tali aspetti anche nella determinazione del valore al mq. dei cespiti eseguiti.**

**Il sottoscritto Esperto estimatore, ha recepito in parte l'osservazioni del creditore, decrementando l'importo stimato precedentemente dal 20% al 10% (attuali) per quanto sopra detto:**

**E quindi nel particolare, avremo la seguente tabella finale:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di stima Riduzione ulteriore al 10% +10% Solo Immobili
<b>Lotto N° 1</b> - (composto dal Bene n.1) Villa Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1	274,19 mq	1.220,00 €/mq	€ 299.375,80	100,00%	<b>Ed in c.t.</b> <b>€.299.000,00</b>  <b>-20% =</b> <b>€.239.200,00</b>
<b>Totale Lotto n.1</b>					<b>in c.t. €.239.000,00</b>
<b>Lotto N° 2</b> - (composto dal Bene n.2/n.3/n.6) <b>Appartamento</b> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3 piano PT. <b>Appartamento</b> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 4 piano PT. <b>Terreno</b> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	70,92 mq  36,28 mq  10,79 mq	1.200,00 €/mq  1.200,00 €/mq  1.000,00 €/mq	€ 85.104,00  € 43.536,00  € 10.790,00	100,00%  100,00%  100,00%	<b>Ed in c.t.</b> <b>€.85.000,00</b>  <b>-20% = €.68.000,00</b>  <b>Ed in c.t.</b> <b>€.43.500,00</b> <b>-20% = €.34.800,00</b>  <b>Ed in c.t.</b> <b>€.10.500,00</b> <b>-20% = €.8.400,00</b>
<b>Totale Lotto n.2</b>					<b>In c.t. €.111.200,00</b>
<b>Lotto N° 3</b> - (composto dal Bene n.4/n.5) <b>Magazzino</b> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1 <b>Magazzino</b> Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	62,65 mq  12,41 mq	1.000,00 €/mq  1.100,00 €/mq	€ 62.650,00  € 13.651,00	100,00%  100,00%	<b>Ed in c.t.</b> <b>€.62.000,00</b> <b>-20% = €.49.600,00</b>  <b>Ed in c.t.</b> <b>€.13.600,00</b> <b>-20% = €.10.880,00</b>
<b>Totale Lotto n.3</b>					<b>In c.t. €.60.480,00</b>
<b>Bene N° 4</b> - (composto dal Bene n.7) Posto auto Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT	19,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 21.945,00	100,00%	<b>Ed in c.t.</b> <b>€.21.900,00</b>  <b>-20% = €.17.520,00</b>
<b>Totale Lotto n.4</b>					<b>In c.t. €.17.520,00</b>
<b>Bene N° 5</b> - (composto dal Bene n.8) Terreni da frazionamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) Part.1549	755mq	140,00 €/mq	€.105.700,00	100,00%	<b>Ed in c.t.</b> <b>€.105.000,00</b> <b>-10% = €.94.500,00</b>
<b>Totale Lotto n.5</b>					<b>In c.t. €.94.500,00</b>
<b>Bene N° 6</b> - (composto dal Bene n.9) Terreni da frazionamento Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60) Part.1550/1551	256mq	140,00 €/mq	€.35.840,00	100,00%	<b>Ed in c.t.</b> <b>€.35.800,00</b>  <b>-10% = €.32.220,00</b>
<b>Totale Lotto n.6</b>					<b>In c.t. €.32.200,00</b>

**Valore finale di stima: in c.t. = € 554.900,00.**

**(cinquecentocinquantaquattromilanovecentoeuro//00)**

INTESA SAN PAOLO SPA c/\*\*\*

Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.1096/2019

Pag. 15 di 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 2.12.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Arch. Grassi Gustavo**  
(firmato digitalmente)



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.li
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Domande di Condono edilizio presentate
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Atto originario compravendita
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Contratto di locazione comodato gratuito e dichiarazione
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Frazionamento e nuovo Docfa
- ✓ **ALLEGATO N.10** - Verbali di sopralluogo esperto estimatore
- ✓ **ALLEGATO N.11** - Valori immobiliari Omi ed indagini Esperto
- ✓ **ALLEGATO N.12** - Documentazione fotografica da foto n.1 a foto n.60



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA – TENUTO CONTO DELL'ACCORPAMENTO DI ALCUNI BENI IN QUANTO COMUNICANTI E MANUFATTO DEMOLITO

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1  
Trattasi di una villa con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **322**, Part. **813**, Sub. **502/503**, Zc. 6, Categoria A8

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, piano PT e interno 4, piano PT. e spazio retrostante di risulta da demolizione fabbricato.

Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **322**, Part. **812**, Sub. **5**, Zc. 6, Categoria A4 e Fg. **322**, Part. **812**, Sub. **6**, Zc. 6, Categoria A4 oltre all'immobile demolito che aveva i precedenti ex dati catastali: Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Magazzini ubicati a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1  
Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(attualmente casa custode)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **322**, Part. **812**, Sub. **7**, Zc. 6, Categoria C2 e Fg. **322**, Part. **812**, Sub. **8**, Zc. 6, Categoria C2 .

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT  
Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **322**, Part. **812**, Sub. **10**, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Terreni da frazionamento eseguito ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), Trattasi delle particelle di terreno venutesi a creare dal frazionamento eseguito ed autorizzato.

Identificato al catasto Terreni urbano - Fg. **322**, Part. **1549**

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

**LOTTO 6**

- **Bene N° 5** - Terreni da frazionamento eseguito ubicato a Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), Trattasi delle particelle di terreno venutesi a creare dal frazionamento eseguito ed autorizzato.

Identificato al catasto Terreni urbano - Fg. **322**, Part. **1550, 1551**

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

Destinazione urbanistica: L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema Ambientale - Agro Romano - Aree Agricole, norme tecniche di attuazione Art.68 e Art.74. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Aree agricole identitarie. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, aree di rispetto con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.



## SCHEMA RIASSUNTIVO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 1096/2019 DEL R.G.E.

#### LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 1/2, piano PT-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 813, Sub. 502/503, Zc. 6, Categoria A8	<b>Superficie</b>	274,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi abitato e funzionale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una villa prefabbricata con corte esterna. Composto al p.terra: patio coperto, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, scala d'accesso al piano interrato. Al piano interrato: scala d'accesso, soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio. Con area di pertinenza esterna a giardino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva		

#### LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), interno 3, 4, piano PT e spazio di risulta (fabbr.demolito)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4 e Fg. 322, Part. 812, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4, oltre immobile demolito ex catasto: Fg. 322, Part. 812, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6.	<b>Superficie</b>	70,92 mq + 36,28 mq + 10,79 mq.
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un manufatto al piano terra abusivo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.5 int.3 ed il sub.6, int.4. Composto al p.terra: patio coperto che risulta escluso dal pignoramento. Per l'int.3: soggiorno con camino, cucina, una camera, bagno, disimpegno. Per l'int.4: piccolo disimpegno aperto con l'int.3, ripostiglio, camera, bagno. Adiacente a tale manufatto esiste un'area di pertinenza, di un precedente immobile che è stato demolito nel tempo, che aveva i seguenti dati catastali Fg.322, part.812, sub.9.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 3**

Bene N° 3 - Magazzini			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C2 e Fg. 322, Part. 812, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	62,65 mq + 12.41 mq.
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi libero ma funzionale. Il magazzino risulta allo stato rustico.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un manufatto al piano terra e primo, che risulta comunicante ed unito tra il sub.7 presente ed il sub.8. Composto al p.terra per il sub 7: locale magazzino con entrata autonoma e scala d'accesso al piano primo, cucina, camera (casa del custode); al primo piano: locale magazzino. Per il sub 8 comunicante: disimpegno, due camere, bagno.(casa custode)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4**

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60), piano PT		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part. 812, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi libero e funzionale. L'autorimessa è adibita al parcheggio di autovetture in discrete condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un manufatto al piano terra, autorimessa coperta pavimentata con copertura a tetto e struttura in legno, chiusa per due lati da muretto in tufo perimetrale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5**

Bene N° 5 - Terreni da frazionamento eseguito			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60),		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part.1549	<b>Superficie</b>	755 mq
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni derivati dal frazionamento eseguito		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 6**

<b>Bene N°6 - Terreni da frazionamento eseguito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via della Riserva del Bamboccio n.58 (ex60),		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 322, Part.1550,1551	<b>Superficie</b>	256 mq
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni derivati dal frazionamento eseguito		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**LOTTO N° 1** - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 1/2, PIANO PT-S1

**LOTTO N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), INTERNO 3, 4 PIANO PT E TERRENO LIBERO DA FABBRICATO DEMOLITO

**LOTTO N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT-1

**LOTTO N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60), PIANO PT

**LOTTO N° 5** - TERRENI DERIVATI DA FRAZIONAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60)

**LOTTO N° 5** - TERRENI DERIVATI DA FRAZIONAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA DEL BAMBOCCIO N.58 (EX60)

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/09/2016  
Reg. gen. 100694 - Reg. part. 17202  
Quota: 100  
Importo: € 130.000,00  
A favore di Banco di Sardegna s.p.a.  
Contro \*\*\*

a carico della procedura

Capitale: € 96.628,33  
Data: 13/07/2015  
N° repertorio: 16428  
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 1 il 06/05/2019  
Reg. gen. 52479 - Reg. part. 9529  
Quota: 100  
Importo: € 892.120,00  
A favore di Intesa San Paolo S.p.a.  
Contro \*\*\*

a carico della procedura

Capitale: € 833.216,48  
Data: 28/09/2018  
N° repertorio: 20452  
N° raccolta: 2018

**Trascrizioni**

• **Pignoramento Imm.re**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2019

Reg. gen. 84926 - Reg. part. 59292

Quota: 100

A favore di Banco di Sardegna s.p.a.

Contro \*\*\*

a carico della procedura

