

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2021 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:*****

Codice fiscale:*****

Codice fiscale:*****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3	7
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28



Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	31
Lotto 2	32
ELENCO DEGLI ELABORATI.....	37
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2021 del R.G.E.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40



All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL BABUINO 48, INTERNO 3 E 4, PIANO 3

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 48, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 3 e 4, composto da soggiorno affacciante con due finestre su Via del Babuino, due camere affaccianti su vicolo del Babuino, una camera affacciante su corte interna, una cameretta affacciante su corte interna, due bagni finestrati, angolo cottura privo di finestre e locale tinello affacciante su Vicolo del Babuino, oltre a connettivi interni di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 158,00. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda n. 8734741 depositata in data 27/12/1939 al F. 469 part. 162, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 155 mq, rendita euro 3.243,35 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 161 del f. 469, vano scala, distacco su corte interna, edificio alla particella 163 del f. 469 e distacco su Vicolo del Babuino salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Vicolo del Babuino e sviluppa sei piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata intorno agli anni 1872/75 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. L'edificio non è sottoposto alle disposizioni e tutele del D.L. 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore di nuova installazione, all'epoca del sopralluogo i lavori per l'istallazione dell'impianto di sollevamento risultavano ancora in corso di esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE
COLLOCAZIONE BENE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

EDIFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE

5 di 41

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

Firmato Da: DI BLASI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6435b6dcb03b2ae78231158e665e981





CORTE INTERNA

CAMERA

CAMERA

APERTURA NON VERIFICATA
PER PRESENZA DI ARREDI FISSI

INCREMENTO VOLUMETRICO

CAMERA

CONNETTIVO

CAMERA

W.C.

ILLUMINAZIONE CON FINESTRE
ALTE SU VANO SCALA

CONNETTIVO

BAGNO

EDIFICIO ALLA PARTICELLA 161 DEL F. 469

ING.

TINELLO

ING.

A.K.

SOGGIORNO

FALSA FINESTRA

VICOLO DEL BABUINO

H. MEDIA 3,20



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL BABUINO 164, INTERNO 6, PIANO 3

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 164, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 6, composto da ingresso, soggiorno affacciante con una finestra su Via del Babuino, due camere e cameretta soppalcata affaccianti sulla citata Via, locale cucina affacciante su Via Laurina, bagno con finestra su corte interna, oltre a connettivo interno di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 117,00. Il bene staggito dispone per una quota condominiale di un bene con categoria catastale C/1 per millesimi 141,18, attualmente locato a terzi.

Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda depositata in data 26/05/1989 con scheda 051010 al F. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita euro 2.229,80 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 131 del f. 469, vano scala, appartamento interno 5 e distacco su Via Laurina salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Via Laurina e sviluppa cinque piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata sino al piano quinto (con esclusione delle innumerevoli superfetazioni presenti sul piano attico) intorno agli anni 1912/15 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni a seguito di un progetto di licenza edilizia del 22/04/1912. L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore che ha sbarco nel pianerottolo intermedio della scala condominiale, pertanto per effettuare l'accesso al pianerottolo del bene staggito è necessario percorrere una rampa di scale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE CONDOMINIALE

Il bene staggito dispone in quota parte per millesimi 141,18 di un bene condominiale (ex appartamento portiere, come da progetto del 1912) locato a terzi con rendita annua di euro 11.276,67 come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 43 mq, rendita 2.496,04.

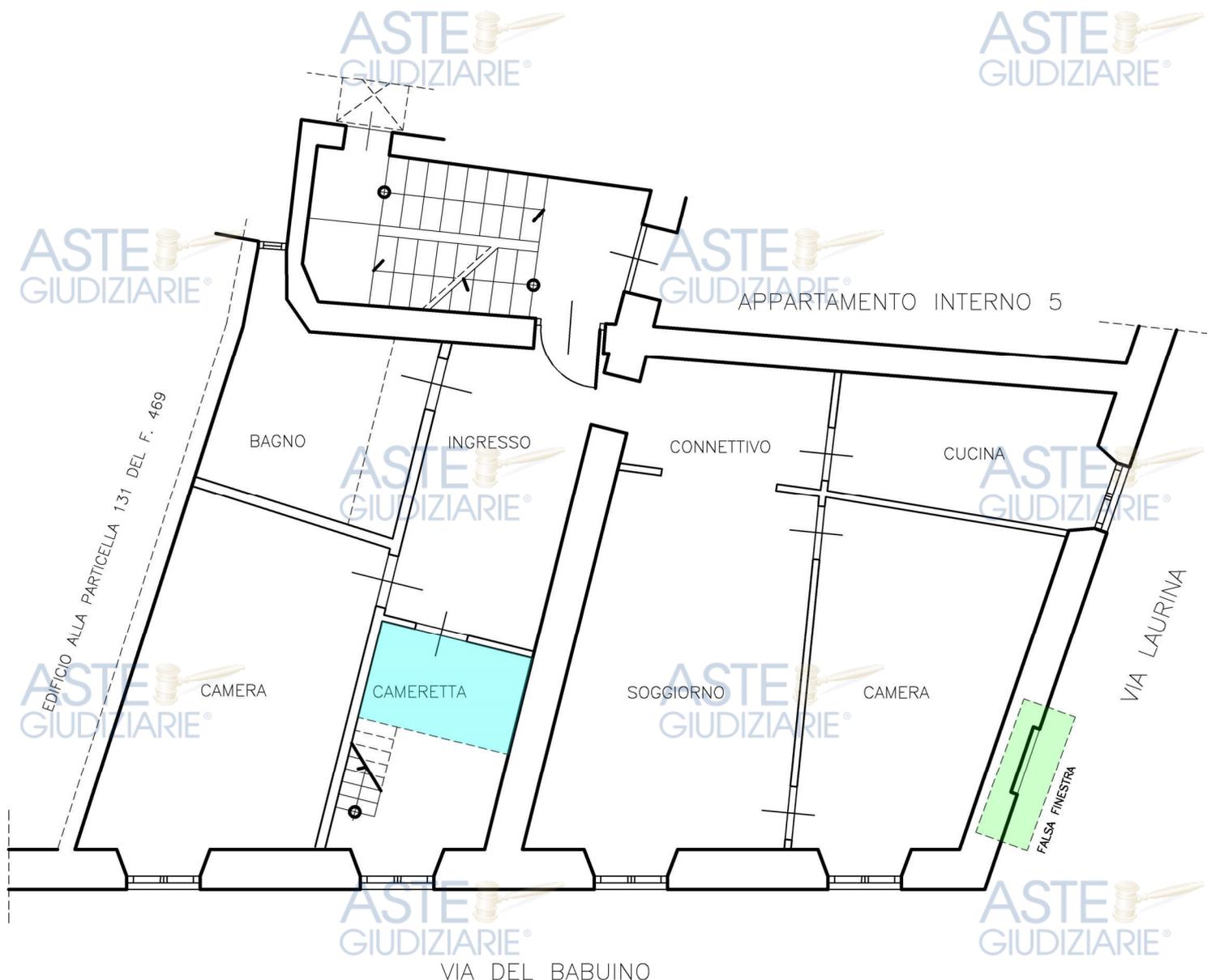


COLLOCAZIONE BENE



EDIFICIO

8 di 41



H. MEDIA 3,40



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/4)
- ***** (Proprietà 1/4)
- ***** (Proprietà 1/2)

REGIME PATRIMONIALE

- Sig. ***** in regime di separazione legale dei beni - giusta convenzione per modifica del regime patrimoniale coniugale legale del 26/05/2016 a rogito del Notaio Nicola Atlante rep. 52188 raccolta 25940;
- Sig. ***** ha acquistato il bene da celibe con atto del 23/11/1988 e successivamente ha contratto matrimonio in regime di separazione legale dei beni in data 25/07/1999 - giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Bologna prot. n. 187069 del 03/11/2022.

ALLEGATO A - ATTI E CERTIFICATI

CONFINI

Il bene staggito individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 469 part. 162, sub. 4 confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 161 del f. 469, vano scala, distacco su corte interna, edificio alla particella 163 del f. 469 e distacco su Vicolo del Babuino salvo altri e più esatti confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,50 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	3,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 08/11/2021 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

NOTE SULLA FRAZIONABILITÀ DEL BENE

PREMESSA

In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Per verificare Ciò necessita analizzare:

- La normativa urbanistica del territorio ove ricade il bene oggetto di quesito;
- La sua regolarità urbanistica;
- Costi dell'intervento di frazionamento e la comoda e corrente esecutività.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti T2> (Città Storica)" articoli 24,25,27 come da modifiche delle Tavole del PRG vigente. Nello specifico l'art. 27 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) nel punto che interessa il quesito formulato cita testualmente: "il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene staggito dovrà essere regolarizzato urbanisticamente con atti urbanistici che per la specificità dei luoghi e per la tipologia delle opere che dovranno seguire un difficile iter approvativo, in via cautelativa i costi stimati per le procedure sopra elencate ammontano presuntivamente ad euro 50.000,00 onere comprensivo delle spese tecniche.

COSTI STIMATI INTERVENTO

L'immobile staggito è servito da impianti idrici elettrici e termici e da unica cucina, per l'eventuale frazionamento edilizio in due unità necessita:

- Realizzare una nuova cucina o angolo cottura e realizzare un nuovo bagno;
- Compartimentare e sezionare l'attuale impianto idrico, termico, gas, elettrico, con le relative opere di assistenza edile per consentire ad ognuna delle due unità abitative l'autonomia impiantistica;
- Ripristinare le pavimentazioni;
- Inserire ulteriori porte interne;

- Ritinteggiare quasi per la totalità l'appartamento.

L'importo stimato presunto per tali interventi anche in considerazione del luogo ove sorge l'immobile, è stimato salvo imprevisti in circa euro 60.000,00 comprensivo di oneri tecnici.

CONCLUSIONI

Considerato che:

A. La norma di P.R.G. vieta il frazionamento, salvo dimostrare che l'unità immobiliare è stata già interessata da precedenti processi di accorpamento, ipotesi quest'ultima non accertata dai documenti reperiti, anche se gli atti condominiali individuano due distinti interni. Pertanto nel caso si voglia perseguire il frazionamento necessiterà estendere ulteriormente le ricerche al fine di documentare l'eventuale passata suddivisione in due distinte unità abitative, fatto comunque non riscontrabile dai documenti urbanistici storici reperiti;

B. Necessita preventivamente regolarizzare urbanisticamente l'immobile con oneri stimati pari ad euro 50.000,00;

C. Necessita effettuare opere edili, impiantistiche e tecniche per euro 80.000,00 circa.

Per tutto quanto sopra esposto e in via prioritaria gli aspetti urbanistici e considerati gli elevati interventi edili, impiantistici e tecnici necessari per effettuare il frazionamento in due unità abitative e anche in considerazione costo di massima stimato, si ritiene non rispettato il concetto di comoda divisibilità del bene staggito.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/01/1970	*****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Piano 3
Dal 02/01/1970 al 03/04/1979	*****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Piano 3
Dal 03/04/1979 al 23/11/1988	*****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Piano 3
Dal 23/11/1988 al 01/01/1992	***** Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 12/11/2013	***** Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 462, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.384,10 Piano 3
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	***** Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 3.243,35 Piano 3

Dal 09/11/2015 al 14/02/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 155 mq Rendita € 3.243,35 Piano 3
	Proprietà per 1/2	

Si segnala che non risulta aggiornata la sezione "intestati" della visura catastale che riporta la proprietà di ***** con quota di proprietà per 1/2 ***** con quota di proprietà di 1/2.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	469	162	4	1	A2	4	8	155 mq	3243,35 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 16/02/2022 al n° T 442531, scheda numero 8734741 depositata in data 27/12/1939, descrive lo stato dei luoghi come segue:

Doppio ingresso, su connettivo perimetrale per due lati al vano scala, due camere a distacco con Via del Babuino di cui una ad angolo con Vicolo del Babuino indicate nella scheda catastale con i numeri 1 e 2, tra loro comunicanti tramite porta, quattro camere finestrate a distacco su Vicolo del Babuino, indicate nella scheda catastale con i numeri 3, la dicitura "a disposizione", 4 e 5 le prime tre servita dal connettivo a confine con vano scala, l'ultima la n. 5 con accesso diretto dalla stanza n. 4 e dalla stanza numero 6 posta a confine con l'edificio alla particella 163 del foglio 469. Un locale cucina posto a confine con il vano scala e la corte interna e un locale bagno (graficamente il locale bagno sembrerebbe realizzato esterno e servito da un piccolo balconcino).

Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- Le due camere posta a distacco con Via del Babuino di cui una ad angolo con Vicolo del Babuino indicate nella scheda catastale con i numeri 1 e 2, sono state rese tra loro ampiamente comunicanti con l'eliminazione del tramezzo che le separava;
 - Le camere individuate con il numero 3 e con la dicitura "a disposizione", insieme ad una parte del connettivo posto a confine con il vano scala sono state fuse ed hanno creato;
 - Un angolo cottura non finestrato e un locale tinello nella stanza 3;
 - Un locale bagno con affaccio su Vicolo del Babuino;
 - Un connettivo per accedere alla stanza numero 4;
 - Le camere 5 e 6 tramite l'inserimento di un piccolo connettivo hanno accesso diretto da quest'ultimo;
 - I locali posti a confine con la corte interna, locale "a disposizione", cucina e il bagno sono stati fusi e hanno generato un connettivo centrale, un locale bagno e una piccola camera con affaccio nella chiostrina interna.
- Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri già determinati nel paragrafo regolarità urbanistica si è tenuto conto in sede di

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - NORMALE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'inesistenza del regolamento di condominio non ha permesso di verificare l'esistenza di eventuali servitù.

Dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto di acquisto Notaio COLANGELO del 23/11/1988 rep. 7900 e dall'atto di convenzione per modifica del regime patrimoniale Notaio Atlante del 26/04/2016 rep. 52188, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Paesaggio dei centri e Nuclei Storici" articoli 16,17,18,19,20,27, come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove è collocato il bene staggito sorge su un lotto di terreno con consistenza catastale di mq 167,57 edificato ad angolo tra la Via del Babuino e Vicolo del Babuino, l'edificio sviluppa sei piani fuori terra ed è di forma regolare a pianta rettangolare, con il lato più lungo posto a distacco con il Vicolo del Babuino. La consistenza attuale dell'edificio si è definita intorno agli anni 1872/75 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. La struttura portante dell'edificio è in muratura tradizionale con maschi murari portanti interni ed esterni di notevole spessore e solai presumibilmente realizzati in putrelle ed elementi in laterizio. Il vano scala centrale costituito da due rampe regolari e pianerottolo intermedio è perimetrato da importante maschio murario ed è stato di recente modificato con l'inserimento nella parte centrale di un piccolo ascensore con struttura in acciaio a vista, per l'inserimento del vano ascensore le due rampe per ogni piano sono state parzialmente demolite. L'esterno dell'edificio risulta restaurato di recente mentre l'androne e relativo vano scala all'epoca del sopralluogo risultavano in cattivo stato di manutenzione, con esclusione dell'impianto ascensore di nuova installazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari non esecutati

ALLEGATO F - RICHIESTA ATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/11/1988	***** 1/2;*****	Compravendita



	proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colangelo Giovanni	23/11/1988	7900	2455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/12/1988	102414	60961
Dal 26/04/2016	***** quota proprietà 1/4;**** ***** quota proprietà 1/4;**** ***** quota proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	CONVENZIONE PER MODIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE CONIUGALE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Atlante	26/04/2016	52188	25940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	24/05/2016	57771	39372		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15808
Importo: € 2.700.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
Contro *****
Capitale: € 1.500.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15807
Importo: € 4.140.000,00
A favore di Banca popolare di Sondio

Contro *****

Capitale: € 2.300.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011

Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15806

Importo: € 4.500.000,00

A favore di *****

Contro *****

Capitale: € 2.500.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011

Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15811

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di banca Popolare dell'Emilia Romagna Società cooperativa

Contro *****

Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011

Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15810

Importo: € 1.080.000,00

A favore di Banca popolare di Vicenza

Contro *****

Capitale: € 600.000,00

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011

Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15809

Importo: € 1.440.000,00

A favore di Credito Artigiano SPA

Contro *****

Capitale: € 800.000,00

- **ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

Iscritto a Roma 1 il 08/02/2022

Reg. gen. 14410 - Reg. part. 2499

Importo: € 549.436,94

A favore di Agenzia delle Entrate/riscossione

Contro *****

Capitale: € 274.718,47

- **ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Roma 1 il 10/03/2022

Reg. gen. 29492 - Reg. part. 5533

Importo: € 93.576,00

A favore di *****

Contro *****

Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2018

Reg. gen. 59287 - Reg. part. 41886

Quota: 9/10



A favore di Erario dello stato
Contro *****

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/04/2021
Reg. gen. 53179 - Reg. part. 36856
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
Contro *****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti T2> (Città Storica)" articoli 24, 25, 27 come da modifiche delle Tavole del PRG vigente.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO".

In data 19/04/2022 è stato richiesto al "Ministero della Cultura - Soprintendenza speciale archeologica belle arti e paesaggio di Roma" un certificato di esistenza/inesistenza di provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii., si riporta di seguito quanto certificato dal MIC.

"Con riferimento alla richiesta specificata in oggetto, assunta al protocollo il 19.04.2022 al n. 16963, si comunica che, da una verifica effettuata agli atti dell'Ufficio Vincoli Architettonici e dell'Ufficio Vincoli Archeologici, attualmente l'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42. In relazione, poi, alla tutela archeologica si precisa che attualmente l'immobile in oggetto non riveste specifico interesse archeologico ma, ai sensi dell'art. 16. co. 8 delle NTA del Piano Regolatore del Comune di Roma, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza. La presente dichiarazione, comunque, non inficia qualunque altro provvedimento che, in futuro, questo Ufficio potrà prendere nei confronti dell'immobile citato in oggetto."

ALLEGATO H - RICHIESTA E CERTIFICATO DI INESISTENZA VINCOLI



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di Via del Babuino 48 angolo Vicolo del Babuino è antecedente al dicembre 1872 per i piani terra, primo e secondo come risulta dalla domanda di sopraelevazione dell'edificio depositata dal proprietario ***** , domanda depositata a ridosso dell'approvazione del P.R.G. del 18 ottobre 1873.

L'edificio nel tempo è stato oggetto di una serie di domande per sopraelevazioni e ampliamenti, l'ultima datata 7 marzo 1922, che benché respinta dall'adunanza della Commissione Edilizia del 06/04/1922 nei prospetti in allegato alla domanda descrive l'edificio così come all'attualità. Non sono stati reperiti atti autorizzativi successivi, ma L'edificio dispone di abitabilità n. 66 datata 30 luglio (anno illeggibile) che si allega alla presente. Dagli atti visionati presso l'Archivio Storico Capitolino è stata reperita l'ultima pagina di una istanza a firma della passata proprietà per la comunicazione dell'incarico di assunzione della direzione dei lavori, questo atto parziale fa desumere che erano presenti atti autorizzativi per la sopraelevazione e gli ampliamenti ad oggi irrimediabili.

La conformazione attuale per sei piani fuori terra è comunque sicuramente antecedente al 1939, con alcune riserve legate al piano attico (sesto) e non oggetto di procedura.

Ai fini della legittimità urbanistica della preesistenza, oltre alla planimetria del terzo piano estrapolata dalla documentazione visionata presso l'Archivio Storico Capitolino e datata dicembre 1872 (di cui però non si ha certezza dell'approvazione) si fa riferimento alla planimetria di impianto catastale n. 8734741 depositata in data 27/12/1939.

Per eventuali ulteriori pratiche urbanistiche presso il municipio di Roma 1 in data 23/06/2022 al prot. ca/102117 è stata formalizzata istanza di accesso agli atti amministrativi, in data 23/06/2022 il municipio comunica che l'archivio informatico è attivo dal 1999 e pertanto senza l'indicazione della pratica edilizia (atto ricercato) non è possibile proseguire il procedimento.

In data 01/09/22 è stato richiesto all'USCE del Comune di Roma l'esistenza di eventuali condoni edilizi sull'immobile staggito. In data 09/09/22 l'USCE comunica l'inesistenza di pratiche di condono edilizio.

RIEPILOGANDO:

- L'edificio nella sua conformazione attuale è sicuramente antecedente al 1939 con le riserve legate all'epoca di realizzazione del piano sesto;
- Il piano terzo oggetto di esecuzione è in atti del Comune di Roma dal 06/04/1922;
- L'intero edificio dispone di abitabilità n. 66 datata 30 luglio (anno illeggibile);
- La planimetria catastale di impianto del terzo piano è stata depositata in data 27/12/1939 con scheda n. 8734741.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Il grafico della scheda catastale estratta in data 16/02/2022 al n° T 442531, scheda numero 8734741 depositata in data 27/12/1939 e il grafico in allegato a richiesta di sopraelevazione del 1922 descrivono lo stato dei luoghi come segue:

Doppio ingresso, su connettivo perimetrale per due lati al vano scala, due camere a distacco con Via del

Babuino di cui una ad angolo con Vicolo del Babuino indicate nella scheda catastale con i numeri 1 e 2, tra loro comunicanti tramite porta. quattro camere finestrate a distacco su Vicolo del Babuino, indicate nella scheda catastale con i numeri 3, la dicitura "ad", 4 e 5 le prime tre servita dal connettivo a confine con vano scala, l'ultima la n. 5 con accesso diretto dalla stanza n. 4 e dalla stanza numero 6 posta a confine con l'edificio alla particella 163 del foglio 469. Un locale cucina posto a confine con il vano scala e la corte interna e un locale bagno affacciante sulla corte interna, il locale dalla comparazione dei grafici storici sembrerebbe realizzato esterno e servito da un piccolo balconcino a servizio del preesistente locale cucina e del locale a disposizione.

Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

1. Le due camere posta a distacco con Via del Babuino di cui una ad angolo con Vicolo del Babuino indicate nella scheda catastale con i numeri 1 e 2, sono state rese tra loro ampiamente comunicanti con l'eliminazione del tramezzo che le separava, la finestra posta ad angolo con Vicolo del Babuino (finestra presente negli elaborati per la richiesta di sopraelevazione del 1922 ed attualmente realizzata come falsa finestra disegnata sul prospetto di Vicolo del Babuino;
2. Le camere individuate con il numero 3 e con la dicitura "a disposizione", insieme ad una parte del connettivo posto a confine con il vano scala sono state fuse ed hanno creato;
 - Un angolo cottura non finestrato e un locale tinello nella stanza 3;
 - Un locale bagno con affaccio su Vicolo del Babuino;
 - Un connettivo per accedere alla stanza numero 4;
3. Le camere individuate con il n. 5 e n. 6 tramite l'inserimento di un piccolo connettivo hanno ottenuto accesso diretto da quest'ultimo;
4. I locali posti a confine con la corte interna, locale "a disposizione", cucina e il bagno sono stati fusi e hanno generato un connettivo centrale, un locale bagno e una piccola camera con affaccio nella chiostroina interna;
4. Il locale bagno collocato e il piccolo ballatoio esterno a servizio dello stesso sono stati modificati con la creazione di un unico locale ad uso stanza con finestra affacciante sulla corte interna. Della citata riscontrata difformità non si hanno dati certi sull'epoca di realizzazione. Con le approssimazioni grafiche consentite la superfetazione totale realizzata ammonta a circa mq 3,00 (come meglio evidenziato nel rilievo allegato "B") superficie decurtata dell'ingombro del bagno esterno esistente, come da impianto planimetria catastale e sicuramente tamponato.

Procedure per regolarizzare

Premesso che l'edificio non è oggetto di vincolo puntuale ma ricade nel territorio del Comune di Roma dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO e che pertanto è tutelato contro ogni forma di variazione dell'esistente e che pertanto è altamente probabile che la Sovrintendenza sarà riluttante ad avallare richieste di parere circa le modifiche degli esterni, tipo apertura o chiusura di vani finestra, trasformazioni di finestre in porte - finestre o viceversa, sopraelevazioni, ampliamenti e generalmente tutto ciò che riguarda le modifiche definibili di ristrutturazione edilizia e considerata l'incertezza dell'epoca di realizzazione della superfetazione anche al fine della corretta definizione del principio della doppia conformità urbanistica e che per citate criticità è altamente probabile che gli incrementi volumetrici esterni non possano essere sanati, il futuro aggiudicatario potrà:

- Per le sole modifiche interne in conformità al protocollo d'intesa tra il Ministero dei Beni Culturali ed il Comune di Roma del 08/09/09 procedere con il deposito di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- Per l'incremento di volumetria, previa l'acquisizione del necessario nulla osta della Sovrintendenza ed adeguata istruttoria presso gli Uffici Tecnici Comunali per la definizione della "doppia conformità urbanistica" e la corretta definizione delle caratteristiche tipologiche, plano volumetriche, della superfetazione individuata e istruita l'impossibilità della demolizione art. 18 comma 3 della L. R. Lazio 11/08/2015, n. 15 il futuro aggiudicatario potrebbe proporre accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/01. Si segnala che per la particolare ubicazione dell'edificio è altamente probabile l'eventualità del rilascio di pareri sfavorevoli da parte degli Organi Preposti prodromici al rilascio del titolo in sanatoria.

Per la specificità dei luoghi e per la tipologia delle opere che dovranno seguire un difficile iter approvativo, in via cautelativa i costi stimati per le procedure sopra elencate ammontano presuntivamente ad euro 50.000,00

onere comprensivo delle spese tecniche.

Non si ritiene applicabile la riapertura dei termini del condono edilizio per l'incertezza dell'epoca di realizzazione della superfetazione e per la data delle ragioni del credito che scaturiscono da contratto di mutuo stipulato in data 30/06/2011.

Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri già determinati nel paragrafo regolarità urbanistica si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

Si segnala inoltre che per la specificità dell'impianto (impianto in funzione) non è stato possibile compilare la dichiarazione da allegare in sede di deposito APE nel sito informativo APE LAZIO di "non presenza impianto" (fattispecie che avrebbe consentito il deposito dell'APE) in quanto non ricorrono per lo specifico impianto nessuna delle seguenti fattispecie:

- non è dotato di un impianto termico;
- è dotato di un impianto termico ma non è stato mai attivato (prima messa in esercizio);
- è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione.

ALLEGATO I - URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio mensile delle spese condominiali: € 195,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.385,92

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale depositato (regolamento citato senza estremi nella nota di trascrizione atto a rogito Notaio COLANGELO del 23/11/1988, e non consegnato dall'amministratore pro-tempore in quanto dichiarato dallo stesso inesistente)

All'immobile staggito sono attribuite le seguenti carature millesimali:

trasmessi dall'amministratore pro tempore in data 23/03/2022

- Tabella A- proprietà generale millesimi 169,44;
- Tabella B- scale millesimi 175,66;
- Tabella C- ascensore 148,20.

ALLEGATO L - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è desunto dalla convenzione per modifica del regime patrimoniale coniugale legale del 26/05/2016 a rogito del Notaio Nicola Atlante rep. 52188 raccolta 25940.

ALLEGATO A - ATTI

CONFINI

Il bene staggito individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 469 part. 130, sub. 6 confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 131 del f. 469, vano scala, appartamento interno 5 e distacco su Via Lauria salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,50 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	3,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				117,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

NOTE SULLA FRAZIONABILITÀ DEL BENE

PREMESSA

In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Per verificare Ciò necessita analizzare:

- La normativa urbanistica del territorio ove ricade il bene oggetto di quesito;
- La sua regolarità urbanistica;
- Costi dell'intervento di frazionamento e la comoda e corrente esecutività.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti T2> (Città Storica)" articoli 24,25,27 come da modifiche delle Tavole del PRG vigente. Nello specifico l'art. 27 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) nel punto che interessa il quesito formulato cita testualmente: "il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene staggito dovrà essere regolarizzato urbanisticamente con il deposito di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, che per il caso specifico (come meglio evidenziato nel paragrafo regolarità edilizia) con un costo presunto di euro 10.000,00;

COSTI STIMATI INTERVENTO

L'immobile staggito è servito da impianti idrici elettrici e termici e da unica cucina, per l'eventuale frazionamento edilizio in due unità necessita:

- Realizzare un connettivo comune di distribuzione in aderenza interna all'attuale accesso, con due portoncini, effettuare alcune opere per diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Realizzare una nuova cucina o angolo cottura e realizzare un nuovo bagno;
- Compartimentare e sezionare l'attuale impianto idrico, termico, gas, elettrico, con le relative opere di assistenza edile per consentire ad ognuna delle due unità abitative l'autonomia impiantistica;
- Ripristinare le pavimentazioni;
- Inserire ulteriori porte interne;
- Ritinteggiare quasi per la totalità l'appartamento.

L'importo stimato presunto per tali interventi anche in considerazione del luogo ove sorge l'immobile, è stimato salvo imprevisti in circa euro 80.000,00 comprensivo di oneri tecnici.

CONCLUSIONI

Considerato che:

- A. La norma di P.R.G. vieta il frazionamento, salvo dimostrare che l'unità immobiliare è stata già interessata da precedenti processi di accorpamento, ipotesi quest'ultima non accertata dai documenti reperiti;
- B. Necessita regolarizzare preventivamente l'immobile con oneri stimati pari ad euro 10.000,00;
- C. Necessita effettuare opere edili, impiantistiche e tecniche per euro 80.000,00 circa.

Per tutto quanto sopra esposto e in via prioritaria gli aspetti urbanistici e considerati gli elevati interventi edili, impiantistici e tecnici necessari per effettuare il frazionamento in due unità abitative e anche in considerazione costo di massima stimato, si ritiene non rispettato il concetto di comoda divisibilità del bene staggito.

ALLEGATO B - RILIEVO E SCHEDA CATASTALE BENE PROPRIETA' CONDOMINIALE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1990	*****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Piano 3
Dal 25/10/1990 al 18/05/1998	*****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 3
Dal 18/05/1998 al 12/11/2013	***** Proprietà per 90/100***** ***** 10/100 Proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 1.122,00 Piano 3
Dal 12/11/2013 al 04/05/2019	***** Proprietà per 90/100***** ***** ***** 10/100 Proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 2.229,80 Piano 3
Dal 04/05/2019 al 14/02/2022	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 2.229,80 Piano 3

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	469	130	6	1	A2	4	5,5	123 mq	2229,8 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 16/02/2022 al n° T 482530, scheda numero 051010 depositata in data 26/05/1989, descrive lo stato dei luoghi come segue:

Ingresso e connettivo confinante con interno 5, due camere a distacco con Via del Babuino, soggiorno pranzo, locale cucina e bagno.

Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

1. La camera prospiciente l'ingresso è stata parzialmente soppalcata;
2. Il locale soggiorno pranzo è stato suddiviso in due locali con un tramezzo parallelo alla Via Laurina e la camera ricavata dal frazionamento confinante con locale cucina e distacco con la Via Laurina è utilizzata come camera da letto.

Gli oneri per l'aggiornamento della scheda catastale (dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica) vengono stimati in euro 1.500,00.

Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri già determinati nel paragrafo regolarità urbanistica si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

BENE CONDOMINIALE

Il bene staggito dispone in quota parte per millesimi 141,18 di un bene condominiale (ex appartamento portiere, come da progetto del 1912) locato a terzi con rendita annua di euro 11.276,67 come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 43 mq, rendita 2.496,04.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'inesistenza del regolamento di condominio non ha permesso di verificare l'esistenza di eventuali servitù. Dalla lettura dall'atto di convenzione per modifica del regime patrimoniale Notaio Atlante del 26/04/2016 rep. 52188 e dell'atto di rettifica e di rinuncia unilaterale abdicativa a quota di comproprietà Notaio Alessandro MISTRI del 04/05/2019 rep. 43259, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Paesaggio dei centri e Nuclei Storici" articoli 16,17,18,19,20,27, come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove è collocato il bene staggito sorge su un lotto di terreno della consistenza catastale mq 113,14 ed è posto ad angolo tra la Via del Babuino e la Via Laurina e sviluppa cinque piani fuori terra.

L'edificio ha ingombro a terra a forma di poligono con angolo ottuso con i lati su Via del Babuino e Via Laurina rispettivamente per mt. 14,00 e mt. 13,35 circa. La consistenza attuale dell'edificio si è definita dopo l'anno 1912 a seguito di una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. La struttura portante dell'edificio è in muratura tradizionale con maschi murari portanti interni ed esterni di notevole spessore e solai presumibilmente

realizzati in putrelle ed elementi in laterizio. Il vano scala centrale costituito da due rampe regolari e pianerottolo intermedio posto è perimetrato da importante maschio murario. In epoca recente è stato inserito un vano ascensore con sbarco sul pianerottolo intermedio e collocato a confine con l'interno 5, il vano è occupante parte della "terrazzina" del piano 1°, 2° e 3° non di proprietà dell'esecutato. L'accesso ai collegamenti verticali avviene tramite un connettivo comune conformato su più livelli e di forma in pianta ad "L", quest'ultimo con accesso diretto sulla Via del Babuino. Il portoncino di ingresso è in legno bugnato di gradevole fattura, l'androne è conformato su più quote è di gradevole aspetto con soffitto a volta e inserti in stucco, le pavimentazioni sono in marmo travertino. Il vano scala ed ascensore non risultano visibili dall'accesso in quanto l'androne a forma di "L" ne preclude la visione. Le pareti sono rifinite in stucco tipo "veneziano" di colore ocra chiaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari non esegutati

ALLEGATO F - RICHIESTE CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1998	***** proprietà 90/100;**** quota di proprietà 10/100. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Assegnazione a socio per scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colangelo Giovanni	18/05/1998	17163	4788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/06/1998	34195	23565
		Registrazione			
Dal 04/05/2019	***** quota proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO DI RETTIFICA E DI RINUNCIA UNILATERALE ABDICATIVA A QUOTA DI COMPROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Mistri	04/05/2019	43259	17856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/05/2019	59898	41966
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che nell'atto di rettifica e di rinuncia unilaterale abdicativa a quota di comproprietà del 04/05/2019 a rogito del Notaio Misti rep. 43259 l'immobile staggito è erroneamente identificato in Via del Babuino 169 invece che in Via del Babuino 164. L'identificazione catastale è corretta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15808
Importo: € 2.700.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
Contro *****
Capitale: € 1.500.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15807
Importo: € 4.140.000,00
A favore di Banca popolare di Sondio
Contro *****
Capitale: € 2.300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15806
Importo: € 4.500.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 2.500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15811
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di banca Popolare dell'Emilia Romagna Società cooperativa
Contro *****
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011
Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15810
Importo: € 1.080.000,00
A favore di Banca popolare di Vicenza
Contro *****
Capitale: € 600.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 08/07/2011



Reg. gen. 77302 - Reg. part. 15809

Importo: € 1.440.000,00

A favore di Credito Artigiano SPA

Contro *****

Capitale: € 800.000,00

- **ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

Iscritto a Roma 1 il 08/02/2022

Reg. gen. 14410 - Reg. part. 2499

Importo: € 549.436,94

A favore di Agenzia delle Entrate/riscossione

Contro *****

Capitale: € 274.718,47

- **ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Roma 1 il 10/03/2022

Reg. gen. 29492 - Reg. part. 5533

Importo: € 93.576,00

A favore di *****

Contro *****

Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2018

Reg. gen. 59287 - Reg. part. 41886

Quota: 9/10

A favore di Erario dello stato

Contro *****

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/04/2021

Reg. gen. 53179 - Reg. part. 36856

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Contro *****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti T2> (Città Storica)" articoli 24, 25, 27 come da modifiche delle Tavole del PRG vigente.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO".

In data 19/04/2022 è stato richiesto al "Ministero della Cultura - Soprintendenza speciale archeologica belle arti e paesaggio di Roma" un certificato di esistenza/inesistenza di provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii., si riporta di seguito quanto certificato dal MIC.

"Con riferimento alla richiesta specificata in oggetto assunta al protocollo il 19.04.2022 al n. 16964, sulla scorta di quanto conservato presso l'Archivio dell'Ufficio Vincoli Architettonici, si certifica che l'immobile individuato nel dispositivo di tutela come "Le Tabelle della casa" sito in Via del Babuino, 162-165, Via Laurina, 21-22, segnato al Vecchio Catasto al Rione IV mappale n. 737, riveste interesse culturale con il D.M. del 02.12.1952, (ex lege 1089/1939, ora art.10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42). In relazione, poi, alla tutela archeologica si precisa che attualmente l'immobile in oggetto non riveste specifico interesse archeologico ma, ai sensi dell'art. 16. co. 8 delle NTA del Piano Regolatore del Comune di Roma qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza.

La presente dichiarazione, comunque, non inficia qualunque altro provvedimento che, in futuro, questo Ufficio potrà prendere nei confronti dell'immobile citato in oggetto."

ALLEGATO H - RICHIESTA E CERTIFICATO DI INESISTENZA VINCOLI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di Via del Babuino 164 angolo Via Laurina è antecedente al 1912 come risulta dalla domanda di restauro depositata in data 22/04/1912 al prot. 03032 Uff. Quinta Direzione dall'allora proprietario ***** ed approvata dalla Giunta Municipale con seduta del 25/09/1912 prot. 88006.

Dagli atti visionati presso l'Archivio Storico Capitolino è stato reperito il progetto di restauro approvato dalla Commissione Municipale Edilizia in data 16/07/1912 che descrive l'immobile pignorato come di seguito:

- Ingresso e connettivo confinante con interno 5;
- Tre camere con affaccio su Via del Babuino di cui una posta ad angolo con Via Laurina con affaccio anche su quest'ultima Via;
- Una camera con affaccio su Via Laurina;
- Un locale cucina con affaccio sul cortile interno;
- Locale bagno con affaccio su Via del Babuino.

Ai fini della legittimità urbanistica della preesistenza, oltre alla planimetria del terzo piano estrapolata dalla documentazione visionata presso l'Archivio Storico Capitolino datata dicembre 1912 e in considerazione dell'assenza della planimetria Catastale di impianto si è proceduto a richiedere eventuali ulteriori pratiche urbanistiche presso il Municipio di Roma 1 in data 23/06/2022 al prot. ca/0102170 con istanza per accesso agli atti amministrativi, ad oggi inevasa e in data 01/09/22 è stato richiesto all'USCE del Comune di Roma l'esistenza di eventuali condoni edilizi sull'immobile staggito. In data 09/09/22 l'USCE comunica l'inesistenza di pratiche di condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- L'ingresso e il connettivo confinanti con interno 5 e presenti nel progetto approvato risultano invariati;
- La prima camera posta a confine con la part. 131 fg. 469 con affaccio su Via del Babuino risulta planimetricamente invariata ad eccezione della chiusura di un vano porta di collegamento con l'ex locale cucina;
- Il collegamento con il connettivo e la seconda stanza con affaccio su Via del Babuino tramite apertura in muro portante non è stato rilevato in quanto coperto da entrambi i lati da mobilio fisso.
- Il tramezzo di divisione tra la seconda camera con affaccio su Via del Babuino e la camera posta ad angolo con Via Laurina risulta traslato verso Via Laurina e con diverse collocazioni delle porte di accesso;
- Il tramezzo di divisione tra il connettivo e la seconda camera è stato eliminato con la formazione di due mazzette in muratura;
- La camera a confine con Via Laurina ha perso l'accesso dal connettivo e la finestra su Via Laurina risulta tamponata ed attualmente realizzata come falsa finestra disegnata sul prospetto;
- La camera con unico affaccio su Via Laurina è stata trasformata in locale cucina;
- Il locale cucina è stato trasformato in bagno parzialmente soppalcato ma non praticabile;
- Il locale bagno è stato trasformato in piccola stanza con soppalco praticabile, si segnala che la superficie della stanza non è conforme alle norme del Regolamento generale edilizio del comune di Roma.

Procedure per regolarizzare:

Premesso che l'edificio ricade nel territorio del Comune di Roma dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO e che è tutelato contro ogni forma di variazione dell'esistente ed è individuato nel dispositivo di tutela come "Le Tabele della casa" sito in Via del Babuino, 162-165, Via Laurina, 21-22, segnato al Vecchio Catasto al Rione IV mappale n. 737, riveste interesse culturale con il D.M. del 02.12.1952, (ex lege 1089/1939, ora art.10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42) e che pertanto la Sovrintendenza sarà riluttante ad avallare richieste di parere circa le modifiche dell'involucro esterno, tipo apertura o chiusura di vani finestra, trasformazioni di finestre in porte - finestre o viceversa, sopraelevazioni, ampliamenti e generalmente tutto ciò che riguarda le modifiche definibili di ristrutturazione edilizia, il futuro aggiudicatario per le difformità riscontrate potrà:

- Per le sole modifiche interne in conformità al protocollo d'intesa tra il Ministero dei Beni Culturali ed il Comune di Roma del 08/09/09 procedere con il deposito di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, salvo quanto di seguito riportato.

Non si ritiene applicabile la riapertura dei termini del condono edilizio per l'incertezza dell'epoca di realizzazione della superfetazione e per la data delle ragioni del credito che scaturiscono da contratto di mutuo stipulato in data 30/06/2011, pertanto tutte le modifiche interne non regolarizzabili con la presentazione della CILA depositata sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 andranno rimosse, con il conseguenziale del ripristino dello stato legittimato. Per il deposito finestrato (ex locale bagno) dovranno essere eseguite opere edili ed impiantistiche per incrementare la superficie netta (sino al raggiungimento di 9 mq netti) e dovrà essere demolito il soppalco praticabile esistente.

Per la specificità dei luoghi e per la tipologia delle opere interne che dovranno essere sanate, in via cautelativa i costi stimati per le procedure sopra elencate ammontano presuntivamente ad euro 10.000,00 onere comprensivo delle spese tecniche.

Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli

aggiudicatari. Dei relativi oneri già determinati nel paragrafo regolarità urbanistica si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

Si segnala inoltre che per la specificità dell'impianto (impianto in funzione) non è stato possibile compilare la dichiarazione da allegare in sede di deposito APE nel sito informativo APE LAZIO di "non presenza impianto" (fattispecie che avrebbe consentito il deposito dell'APE) in quanto non ricorrono per lo specifico impianto nessuna delle seguenti fattispecie:

- non è dotato di un impianto termico;
- è dotato di un impianto termico ma non è stato mai attivato (prima messa in esercizio);
- è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione.

ALLEGATO I - URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio mensile delle spese condominiali: € 275,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.403,42 (come da ultima comunicazione dell'Amministratore p.t. aggiornata ad ottobre 2022)

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale se depositato (non consegnato dall'amministratore pro-tempore) e comprensiva della quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e ss. C.C..

All'immobile staggito sono attribuite le seguenti carature millesimali trasmesse dall'amministratore pro tempore in data 11/05/2022 e precisamente:

- Tabella A- proprietà generale millesimi 141,18;
- Tabella B - scala millesimi 141,18;
- Tabella C/rendita millesimi 141,18;
- Tabella D/ascensore millesimi 197,92

L'amministratore pro tempore comunica che il condominio è proprietario di un locale comune messo a reddito. Come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021 il bene condominiale fornisce una rendita di euro 11.276,67 su 986,04 millesimi. Il bene staggito per l'esercizio citato ha percepito una quota corrispondente ad euro 1.614,5. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 43 mq, rendita 2.496,04.

ALLEGATO L - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO E VISURA APPARTAMENTO CONDOMINIALE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 48, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 3 e 4, composto da soggiorno affacciante con due finestre su Via del Babuino, due camere affaccianti su vicolo del Babuino, una camera affacciante su corte interna, una cameretta affacciante su corte interna, due bagni finestrati, angolo cottura privo di finestre e locale tinello affacciante su Vicolo del Babuino, oltre a connettivi interni di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 158,00. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda n. 8734741 depositata in data 27/12/1939 al F. 469 part. 162, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 155 mq, rendita euro 3.243,35 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 161 del f. 469, vano scala, distacco su corte interna, edificio alla particella 163 del f. 469 e distacco su Vicolo del Babuino salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Vicolo del Babuino e sviluppa sei piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata intorno agli anni 1872/75 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. L'edificio non è sottoposto alle disposizioni e tutele del D.L. 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore di nuova installazione, all'epoca del sopralluogo i lavori per l'installazione dell'impianto di sollevamento risultavano ancora in corso di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 1.495.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

 - Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

 - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
 - Borsino immobiliare di Roma;
 - Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

 - A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 10.282,49 pari a €/mq 10.280,00 arrotondata per difetto;
 - B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2021, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 10.100,00 e valore un minimo €/mq 7.200,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 10.100,00;
 - C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra un valore massimo di €/mq 10.727,00 e un valore minimo di €/mq 7.051,00 per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 10.720,00 arrotondato per difetto;
 - D. Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate corrispondente ad una quotazione media di €/mq 7.714,36 arrotondata per difetto ad €/mq 7.710,00.



Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 9.700,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 9.700,00 x mq 158,00 = € 1.532.600,00 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della conformazione planimetrica, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 50.000,00;

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per gli eventuali vincoli e oneri condominiali (ad ottobre 2022) pari ad euro 9.385,92;

- Il coefficiente K5 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,15; K3 = 0,98; K5 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo provvisorio da applicare al valore venale del bene pari a 1,0143

Pertanto il valore di euro € 1.532.600,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 1.532.600,00 x 1,0143) - (K2 + K4 = 59.385,92) = euro 1.495.130,26 **arrotondato per eccesso ad euro 1.495.000,00 diconsi euro unmilionequattrocentonovantacinquemila/00 che è il più probabile valore di stima del bene staggito.**

ALLEGATO M - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3	158,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.495.000,00	100,00%	€ 1.495.000,00
				Valore di stima:	€ 1.495.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 164, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 6, composto da ingresso, soggiorno affacciante con una finestra su Via del Babuino, due camere e cameretta soppalcata affaccianti sulla citata Via, locale cucina

affacciante su Via Laurina, bagno con finestra su corte interna, oltre a connettivo interno di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 117,00. Il bene staggito dispone per una quota condominiale di un bene con categoria catastale C/1 per millesimi 141,18, attualmente locato a terzi. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda depositata in data 26/05/1989 con scheda 051010 al F. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita euro 2.229,80 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 131 del f. 469, vano scala, appartamento interno 5 e distacco su Via Laurina salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Via Laurina e sviluppa cinque piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata sino al piano quinto (con esclusione delle innumerevoli superfetazioni presenti sul piano attico) intorno agli anni 1912/15 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni a seguito di un progetto di licenza edilizia del 22/04/1912. L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore che ha sbarco nel pianerottolo intermedio della scala condominiale, pertanto per effettuare l'accesso al pianerottolo del bene staggito è necessario percorrere una rampa di scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene comprensivo della quota locali condominiali: € 1.054.000,00

Premesso che il bene staggito individuato al Catasto Fabbricati f. 469 part. 130, sub. 6 dispone in quota parte per millesimi 141,18 di un bene condominiale (ex appartamento portiere, come da progetto del 1912) locato a terzi con rendita annua di euro 11.276,67 come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021, individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504.

E considerato le particolarità del bene staggito, le potenzialità legate agli incrementi di superficie commerciale correlate alle caratteristiche del bene, come meglio esplicitato nel corpo della presente perizia, si è ritenuto congruo procedere alla valutazione del bene staggito come media aritmetica tra i seguenti valori di stima:

- bene staggito individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al f. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, valutato con una metodologia di stima sintetica;
- percentuale di proprietà sul valore di stima bene condominiale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, valore determinato con la metodologia estimativa della capitalizzazione dei redditi e una metodologia di stima sintetica sul minimo valore OMI.

PROCEDIMENTO

A. BENE INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL F. 469 PART. 130, SUB. 6, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/2.

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 10.282,49 pari a €/mq 10.280,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2021, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 10.100,00 e valore un minimo €/mq 7.200,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 10.100,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra un valore massimo di €/mq 10.727,00 e un valore minimo di €/mq 7.051,00 per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 10.720,00 arrotondato per difetto;

D. Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate corrispondente ad una quotazione media di €/mq 7.714,36 arrotondata per difetto ad €/mq 7.710,00.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 9.700,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 9.700,00 x mq 117,00 = € 1.134.900,00 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della conformazione planimetrica, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 11.500,00;

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per gli eventuali vincoli e oneri condominiali (al 17/10/22) pari ad euro 10.403,42;

- Il coefficiente K5 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K3 = 0,98; K5 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo provvisorio da applicare al valore venale del bene pari a 0,9261.

Pertanto il valore di euro € 1.134.900,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 1.134.900,00 x 0,9261) - (K2 + K4 = 21.903,42) = euro 1.029.127,47 arrotondato per eccesso ad euro 1.030.000,00.

B. BENE CONDOMINIALE (EX APPARTAMENTO PORTIERE, COME DA PROGETTO DEL 1912) LOCATO A TERZI CON RENDITA ANNUA DI EURO 11.276,67 COME RIPORTATO NEL CONSUNTIVO

CONDOMINIALE 2020/2021. IL BENE È INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 469, PARTICELLA 129, SUB. 504.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, con le caratteristiche sommariamente sopra descritte, si è ritenuto congruo applicare una media tra il valore calcolato con la metodologia della capitalizzazione dei redditi e il valore determinato applicando il minimo OMI [€/mq] moltiplicato per la superficie catastale dichiarata.

La legge che determina la capitalizzazione dei redditi viene descritta con la seguente formulazione matematica:

$$Vds = \frac{Bf}{r\%}$$

Dove: Bf è il reddito del bene oggetto di stima e r% è il probabile saggio di rendimento lordo.

Determinazione del più probabile valore di locazione - Bf - €/mq mese commerciale:

A base del valore di locazione viene assunto il reddito ricavato dal consuntivo condominiale 2020/21 che è pari ad €/annui 11.276,67. L'importo per la tipologia di immobile e per la sua collocazione può ritenersi compatibile con tipologie simili nella medesima area, inoltre il canone dichiarato è stato vagliato dal meccanismo domanda offerta che ha portato alla definizione della citata locazione.

Determinazione del saggio di rendimento lordo "r":

La ricerca prende come assunto che "r" varia nel tempo, a causa della maggior/minor stabilità del mercato economico (es. inflazione, tassi d'interesse) e nello spazio, a causa della diversa appetibilità che manifestano gli immobili (es. ubicazione).

Il saggio di rendimento lordo (r_{lordo}) è stato quindi determinato con il rapporto tra il valore di locazione annua con valore di acquisto del bene con la seguente formula: $r_{\text{lordo}} = V_{\text{locazione}} / V_{\text{acquisto}}$

I dati di locazione e acquisto sono stati reperiti dall'analisi della banca dati OMI per immobili commerciali nella zona di interesse.

$V(\text{locazione}) = 570,00 \text{ €/mq annuo} - V(\text{acquisto}) = 8.100,00 \text{ €/mq}$ da cui si ricava $r_{\text{lordo}} = \frac{570,00}{8.100,00} = 0,07$ pari al 7,00 %

Determinazione del valore del bene - Vds:

Applicazione della formula per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

$$Vds = \frac{Bf}{r\%}$$

Dove:

- Bf: reddito del bene oggetto di stima pari ad € 11.276,67 come in precedenza assunto;
- r% è il saggio di rendimento pari al 7,00%.

Applicando risulta

Vds = € 11.276,67 / 7,00% = € 161.085,00 arrotondato per difetto ad € 161.000,00

Determinazione del valore di mercato applicando il minimo [€/mq] della Banca Dati OMI

Il valore minimo €/mq per immobili commerciali nell'area di interesse è pari ad €/mq 5.000,00 che moltiplicato per superficie catastale dichiarata pari ad 43,00 mq porta ad un valore del bene di € 215.000,00.

Determinazione del più probabile valore di mercato del bene applicando la media aritmetica dei due valori precedentemente ricavati:

$(€ 161.000,00 + € 215.000,00) / 2 = € 188.000,00$

Della valutazione sopra determinata l'interno 6 dispone di millesimi 141,18 sulla proprietà comune, pertanto la quota da imputare al bene staggito è pari ad: $€ 188.000,00 \times 141,18 / 1000 = € 26.541,84$ arrotondato per difetto ad € 24.000,00 anche in considerazione dei fattori sopra riportati e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

RIEPILOGO DI STIMA

- bene staggito individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al f. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, valutato pari ad € 1.031.000,00;
- percentuale di proprietà sul valore di stima bene condominiale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, valore determinato pari ad € 24.000,00.

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del bene staggito comprensivo della quota di proprietà del bene condominiale (entrambi al netto dei coefficienti riduttivi) è pari ad **€ 1.030.000,00 + € 24.000,00 = € 1.054.000,00 dicono euro unmilione cinquantaquattromila/00.**

ALLEGATO M - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3	117,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.054.000,00	100,00%	€ 1.054.000,00
Valore di stima:					€ 1.054.000,00

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 22/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

AL CIVICO 48 DI VIA DEL BABUINO

ALLEGATO A - ATTI E CERTIFICATI – nota di trascrizione atto Notaio Colangelo del 23/11/1988 rep. 7900; convenzione per modifica del regime patrimoniale coniugale legale del 26/04/2016 Notaio Atlante rep. 52188, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 187069 del 03/11/22 rilasciato dal Comune di Bologna;

ALLEGATO B - Rilievo;

ALLEGATO C - Visura storica catastale;

ALLEGATO D - Planimetria catastale;

ALLEGATO E - Rilievo fotografico;

ALLEGATO F - Richieste contratti di locazione e risposte Ufficio Territoriale di Roma 2 e Ufficio Territoriale di Roma 3 - Settebagni;

ALLEGATO G - Elenco delle formalità;

ALLEGATO H - Richiesta e certificato di inesistenza vincoli;

ALLEGATO I - Urbanistica – Protocollo accesso atti Municipio 1 e risposta, richiesta USCE esistenza condoni edilizi e risposta, domanda e progetto in atti del terzo piano, diniego ulteriore sopraelevazione e relativi grafici, abitabilità, planimetri di impianto catastale del 1939;

ALLEGATO L - Documentazione condominio;

ALLEGATO M - Analisi dati e stime.

AL CIVICO 164 DI VIA DEL BABUINO

ALLEGATO A - ATTI – nota di trascrizione atto del 18/05/1998 Notaio Colangelo rep. 17163 assegnazione a socio per scioglimento di società, convenzione per modifica del regime patrimoniale coniugale legale del 26/04/2016 Notaio Atlante rep. 52188, atto di rettifica e di rinuncia unilaterale abdicativa a quota di comproprietà del 04/05/2019 Notaio Mistri rep. 43259;

ALLEGATO B - Rilievo bene staggito e scheda catastale bene proprietà condominiale;

ALLEGATO C - Visura storica catastale;

ALLEGATO D - Planimetria catastale immobile staggito e planimetria catastale bene condominiale;

ALLEGATO E - Rilievo fotografico;

ALLEGATO F - Richieste contratti di locazione e risposte Ufficio Territoriale di Roma 2 e Ufficio Territoriale di Roma 3 - Settebagni;

ALLEGATO G - Elenco delle formalità;

ALLEGATO H - Richiesta e certificato di inesistenza vincoli;

ALLEGATO I - Urbanistica – Protocollo accesso atti Municipio 1, richiesta USCE esistenza condoni edilizi e risposta, domanda per restauro del 1912, istruttoria, rilascio licenza del 1912, stralcio progetti piano terzo e terra in allegato alla domanda;

ALLEGATO L - Documentazione condominio e visura appartamento condominiale;

ALLEGATO M - Analisi dati e stime.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 48, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 3 e 4, composto da soggiorno affacciante con due finestre su Via del Babuino, due camere affaccianti su vicolo del Babuino, una camera affacciante su corte interna, una cameretta affacciante su corte interna, due bagni finestrati, angolo cottura privo di finestre e locale tinello affacciante su Vicolo del Babuino, oltre a connettivi interni di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 158,00. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda n. 8734741 depositata in data 27/12/1939 al F. 469 part. 162, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 155 mq, rendita euro 3.243,35 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 161 del f. 469, vano scala, distacco su corte interna, edificio alla particella 163 del f. 469 e distacco su Vicolo del Babuino salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Vicolo del Babuino e sviluppa sei piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata intorno agli anni 1872/75 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. L'edificio non è sottoposto alle disposizioni e tutele del D.L. 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore di nuova installazione, all'epoca del sopralluogo i lavori per l'istallazione dell'impianto di sollevamento risultavano ancora in corso di esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti T2> (Città Storica)" articoli 24, 25, 27 come da modifiche delle Tavole del PRG vigente. L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO". In data 19/04/2022 è stato richiesto al "Ministero della Cultura - Soprintendenza speciale archeologica belle arti e paesaggio di Roma" un certificato di esistenza/inesistenza di provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 ss. mm. ii., si riporta di seguito quanto certificato dal MIC. "Con riferimento alla richiesta specificata in oggetto, assunta al protocollo il 19.04.2022 al n. 16963, si comunica che, da una verifica effettuata agli atti dell'Ufficio Vincoli Architettonici e dell'Ufficio Vincoli Archeologici, attualmente l'immobile in argomento non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42. In relazione, poi, alla tutela archeologica si precisa che attualmente l'immobile in oggetto non riveste specifico interesse archeologico ma, ai sensi dell'art. 16. co. 8 delle NTA del Piano Regolatore del Comune di Roma, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza. La presente dichiarazione, comunque, non inficia qualunque altro provvedimento che, in futuro, questo Ufficio potrà prendere nei confronti dell'immobile citato in oggetto."

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 164, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto

al piano terzo, individuato con interno 6, composto da ingresso, soggiorno affacciante con una finestra su Via del Babuino, due camere e cameretta soppalcata affaccianti sulla citata Via, locale cucina affacciante su Via Laurina, bagno con finestra su corte interna, oltre a connettivo interno di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 117,00. Il bene staggito dispone per una quota condominiale di un bene con categoria catastale C/1 per millesimi 141,18, attualmente locato a terzi. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda depositata in data 26/05/1989 con scheda 051010 al F. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita euro 2.229,80 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 131 del f. 469, vano scala, appartamento interno 5 e distacco su Via Laurina salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Via Laurina e sviluppa cinque piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata sino al piano quinto (con esclusione delle innumerevoli superfetazioni presenti sul piano attico) intorno agli anni 1912/15 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni a seguito di un progetto di licenza edilizia del 22/04/1912. L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore che ha sbarco nel pianerottolo intermedio della scala condominiale, pertanto per effettuare l'accesso al pianerottolo del bene staggito è necessario percorrere una rampa di scale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti T2> (Città Storica)" articoli 24, 25, 27 come da modifiche delle Tavole del PRG vigente. L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO". In data 19/04/2022 è stato richiesto al "Ministero della Cultura - Soprintendenza speciale archeologica belle arti e paesaggio di Roma" un certificato di esistenza/inesistenza di provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 ss. mm. ii., si riporta di seguito quanto certificato dal MIC. "Con riferimento alla richiesta specificata in oggetto assunta al protocollo il 19.04.2022 al n. 16964, sulla scorta di quanto conservato presso l'Archivio dell'Ufficio Vincoli Architettonici, si certifica che l'immobile individuato nel dispositivo di tutela come "Le Tabele della casa" sito in Via del Babuino, 162-165, Via Laurina, 21-22, segnato al Vecchio Catasto al Rione IV mappale n. 737, riveste interesse culturale con il D.M. del 02.12.1952, (ex lege 1089/1939, ora art.10 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42). In relazione, poi, alla tutela archeologica si precisa che attualmente l'immobile in oggetto non riveste specifico interesse archeologico ma, ai sensi dell'art. 16. co. 8 delle NTA del Piano Regolatore del Comune di Roma qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza. La presente dichiarazione, comunque, non inficia qualunque altro provvedimento che, in futuro, questo Ufficio potrà prendere nei confronti dell'immobile citato in oggetto."

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 469, Part. 162, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - NORMALE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 48, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 3 e 4, composto da soggiorno affacciante con due finestre su Via del Babuino, due camere affaccianti su vicolo del Babuino, una camera affacciante su corte interna, una cameretta affacciante su corte interna, due bagni finestrati, angolo cottura privo di finestre e locale tinello affacciante su Vicolo del Babuino, oltre a connettivi interni di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 158,00. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda n. 8734741 depositata in data 27/12/1939 al F. 469 part. 162, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 155 mq, rendita euro 3.243,35 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 161 del f. 469, vano scala, distacco su corte interna, edificio alla particella 163 del f. 469 e distacco su Vicolo del Babuino salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Vicolo del Babuino e sviluppa sei piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata intorno agli anni 1872/75 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. L'edificio non è sottoposto alle disposizioni e tutele del D.L. 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore di nuova installazione, all'epoca del sopralluogo i lavori per l'installazione dell'impianto di sollevamento risultavano ancora in corso di esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari non esegutati ALLEGATO F - RICHIESTA ATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTE		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 469, Part. 130, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	117,00 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 164, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 6, composto da ingresso, soggiorno affacciante con una finestra su Via del Babuino, due camere e cameretta soppalcata affaccianti sulla citata Via, locale cucina affacciante su Via Laurina, bagno con finestra su corte interna, oltre a connettivo interno di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 117,00. Il bene staggito dispone per una quota condominiale di un bene con categoria catastale C/1 per millesimi 141,18, attualmente locato a terzi. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda depositata in data 26/05/1989 con scheda 051010 al F. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita euro 2.229,80 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 131 del f. 469, vano scala, appartamento interno 5 e distacco su Via Lauria salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Via Laurina e sviluppa cinque piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata sino al piano quinto (con esclusione delle innumerevoli superfetazioni presenti sul piano attico) intorno agli anni 1912/15 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni a seguito di un progetto di licenza edilizia del 22/04/1912. L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore che ha sbarco nel pianerottolo intermedio della scala condominiale, pertanto per effettuare l'accesso al pianerottolo del bene staggito è necessario percorrere una rampa di scale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari non esegutati ALLEGATO F - RICHIESTE CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®