

# TRIBUNALE DI ROMA

IV° Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

**G.E. Dott.ssa Federica D'AMBROSIO**

**PROCEDIMENTO n° 426/2018**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO ex art. 568 c.p.c.**

### **Promossa da**

- Banca Monte dei Paschi di Siena spa Creditore

### **Contro:**

- ....., e .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



***Unità immobiliare sita in Via Amico Aspertini n° 80-Roma-***

**Esperto estimatore: Geom. Paolo DE LUCA**

**Custode: Avv. Giulia NICOLAIS**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

All'udienza del 29-10-2018, il sottoscritto Geom. Paolo De Luca, con studio in Via Po n° 49 – 00198 Roma, veniva nominato Esperto art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel **Municipio VI (ex VIII)** e precisamente ricadente all'interno delle strade Via di Tor Bella Monaca e Via Battista Panzera-Via Pietro Anderloni.

L'area su cui sorge l'edificio in esame, confina a nordovest con proprietà foglio 1020 particella 4847, a sudest con corte condominiale sulla quale insistono gli edifici identificati con foglio 1020 partt. 4495, 4496 ecc, a sudovest con la proprietà foglio 1020 partt. 4771 e 4853, ad nordest con proprietà, foglio 1020 part 4845 e via Amico Aspertini.

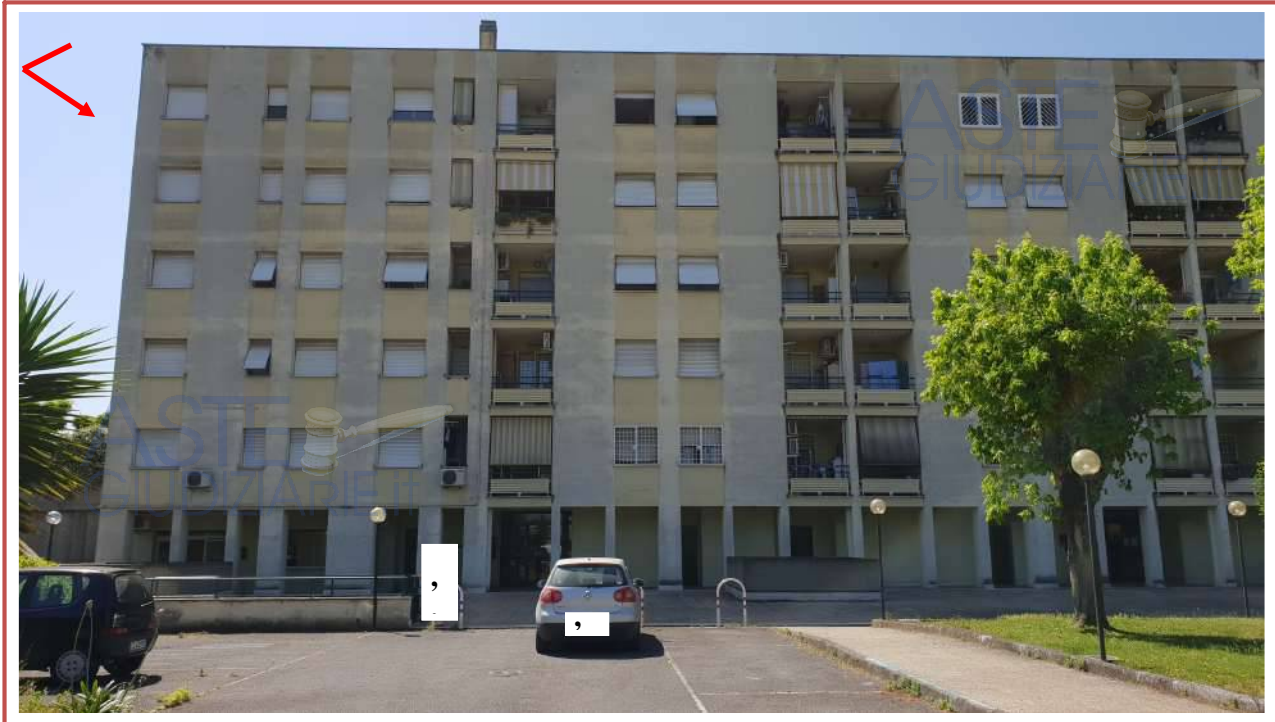
L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra.

Al suo interno la prima unità immobiliare pignorata (appartamento int 22) è sita al piano quinto ed è composta da ingresso, soggiorno con posto cottura, bagno, piccolo disimpegno e una camera. Essa confina a nordest con distacco su corte condominiale, a nordovest con unità immobiliare interno 23, a sudovest con corpo scala "A", a sudest con interno 21. La seconda unità immobiliare pignorata (cantina int.A22 ) è sita al piano terra e confina a nordovest con cantina int.A24 sub 33, a sudest con cantina int.A20 sub 29, a nordest con corridoio condominiale cantine; a sud ovest con spazio condominiale.

La terza unità immobiliare pignorata (posto auto n.90) è sita al piano seminterrato e confina a nordovest con posto auto n.91 sub 295, a sudest con posto auto n.89 sub 293, a nordest con spazio di manovra.



**VISTA DA NORD-OVEST RITRAENTE IL LUOGO DEL PIGNORAMENTO**



**VISTA SATELLITARE DA EST ESTRATTA DA GOOGLE**



ASTI  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n° 426/2018 – Giudice – Dott.ssa F. D'AMBROSIO

3

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



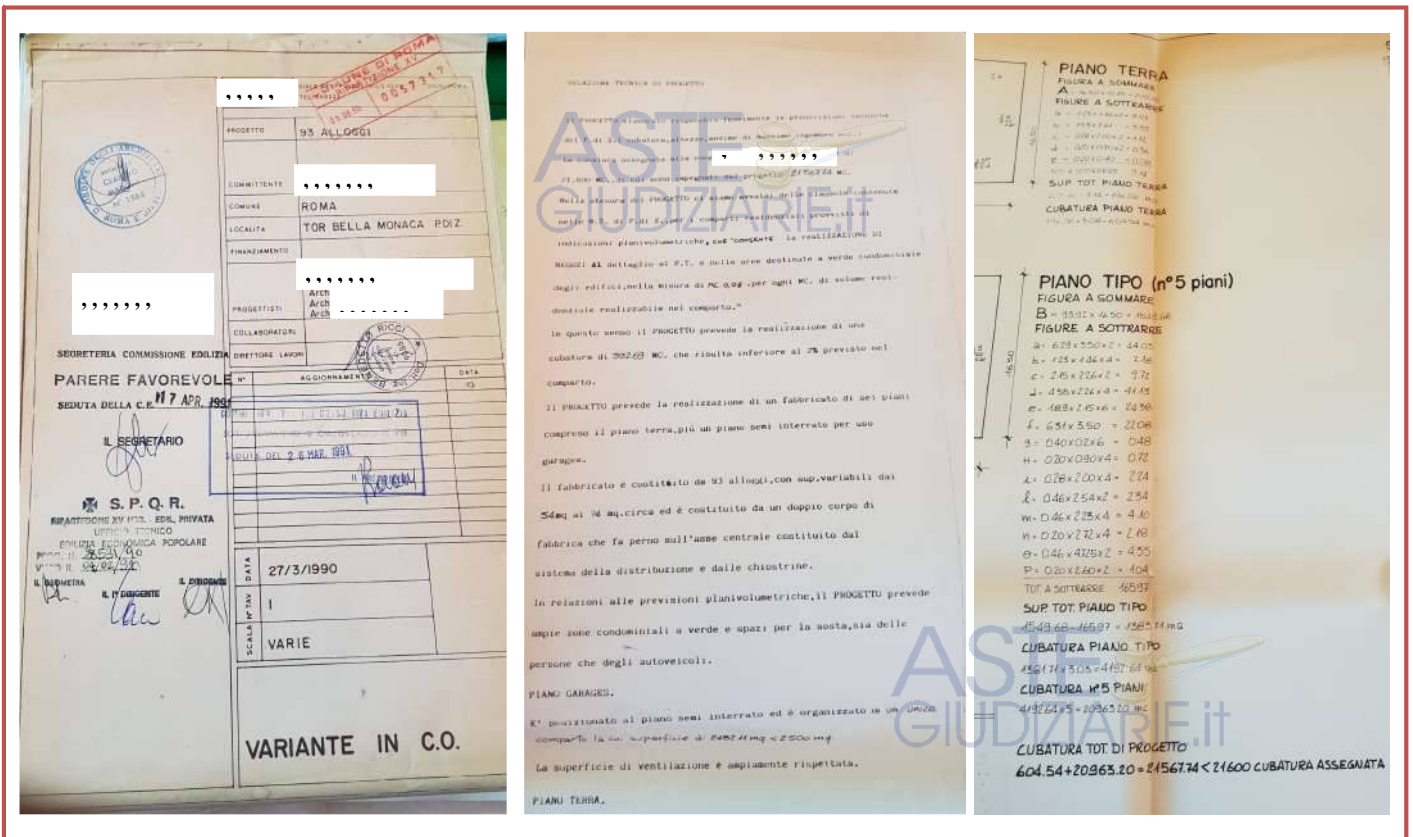
Nelle strade limitrofe sono presenti servizi commerciali raggiungibili con l'auto. La zona è collegata con linee di autobus, con fermate nelle vicinanze dell'immobile (800 m), che collega la stazione metropolitana linea B fermata Ponte Mammolo con polo universitario Tor Vergata. Nelle vicinanze sono presenti scuole materna e primaria.

## REGOLARITA' EDILIZIA

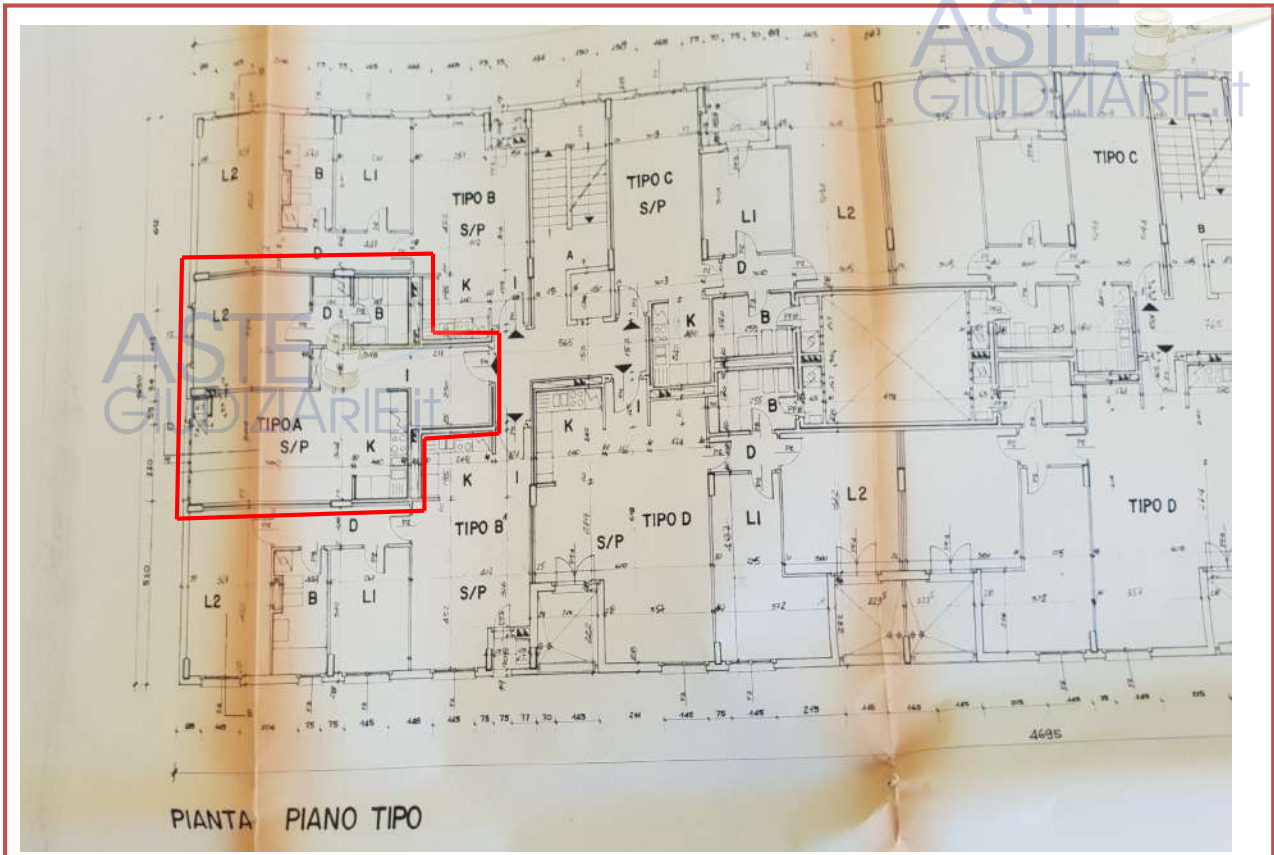
Trattasi di un edificio di edilizia economica e popolare destinato a civile abitazione realizzato tra il 1988 e il 1990 con progetto autorizzato n. 69396/1988 e 28531 del 1990 Concessione edilizia n 86/c del 21/02/1989 e successiva variante n. 1287/C del 21/07/1991. L'edificio ha il certificato di agibilità n.158 del 16/06/1992. L'immobile proviene in proprietà dell'esecutato da atto redatto in data 29/04/2005 rep 57090/17454 da Notaio Tullio Cimmino con sede in Roma, trascritto al n° 56227 di registro generale e n° 34242 di registro particolare in data 05/05/2005.

### CONCESSIONE n. 1287/C DEL 24/07/1991

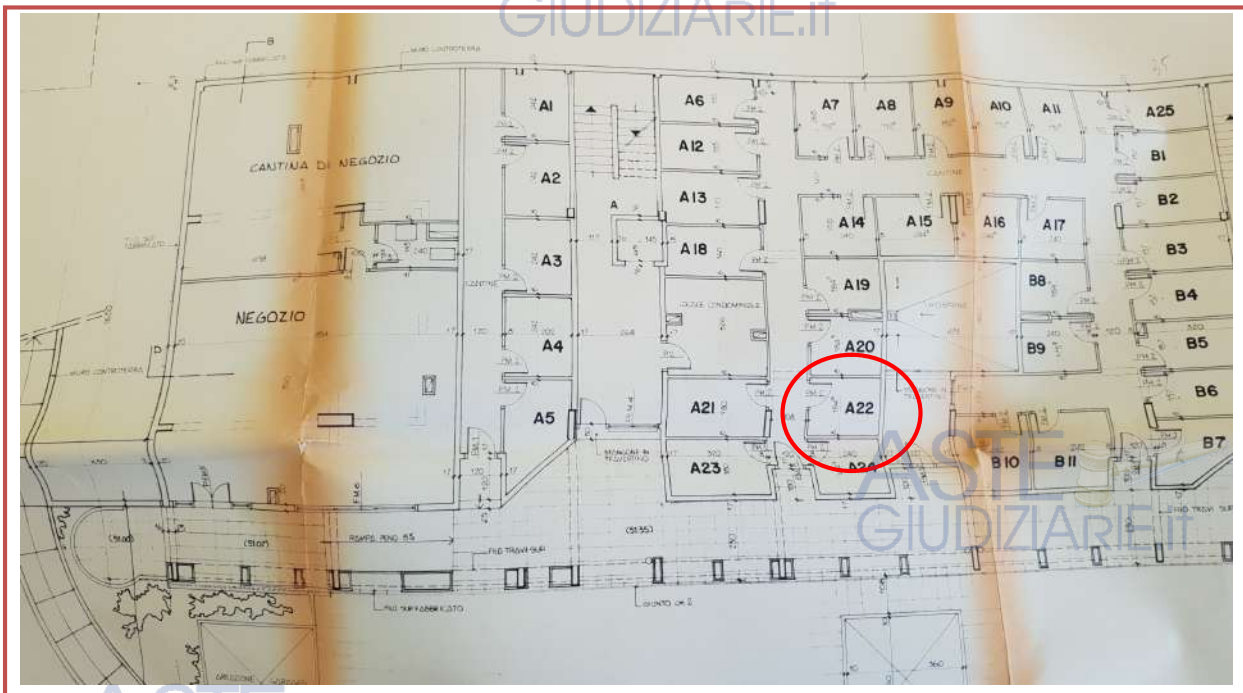
#### Progetto Esecutivo



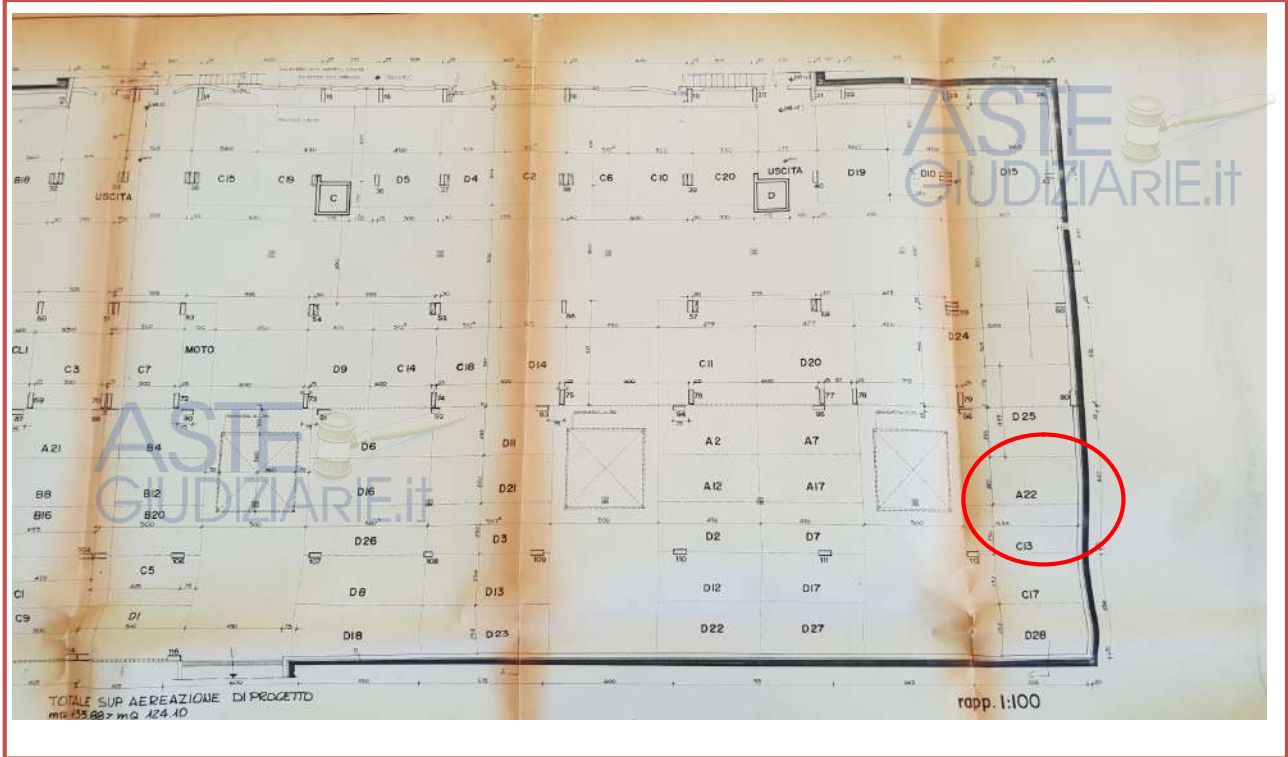
**Planimetria di progetto dell'unità immobiliare**



**Planimetria di progetto del locale cantina**



**Planimetria di progetto del posto auto coperto**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione Immobiliare n° 426/2018 – Giudice – Dott.ssa F. D'AMBROSIO

6

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





# CERTIFICATO DI AGIBILTA'

N. 158 COMUNE DI ROMA - RIPARTIZIONE XV Rip. XV - Mod.

ROMA CAPITALE  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Edilizia - Ufficio Archivio  
 Viale della Civiltà del Lavoro, 10  
 00144 Roma

Vista la domanda N. 67763/91 IL DIRIGENTE SUPERIORE  
Cooperativa ..... protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1865 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Edificio autorizzato con progetto N. 69396/88 di tipo Edificio Economico e popolare della superficie Mq. 1406 Vol. M' 28387 sita in Via: Amico Agpertini 80

Versato in c/c N. 37633000 ~~63269005~~ 5.127.500 per Conc. Com. bolletta N. 850 Uff. Post. 29-5-92  
**VISSO LO STATUTO DEL COMUNE DI ROMA**

D I C H I A R A

abitabile ed occupabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano interrato	<u>Autonimamente privata che 1;</u>														-	-	1
" terra	<u>Vano 93 camfite; 3 locali condominiali;</u>														-	-	96
" terra	<u>Mezzo 1, con retro e W.C., al cv. 90;</u>														-	-	1
" terra	<u>Abitazioni</u>			1	2										3	8	3
" I	"			7	11										18	47	18
" II	"			7	11										18	47	18
" III	"			7	11										18	47	18
" IV	"			7	11										18	47	18
" V	"			7	11										18	47	18
COOPERATIVA	<u>locali lavatori che 4;</u>														-	-	4
" VII																	
" VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

### O S S E R V A Z I O N I

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

L'uso dei locali autorimessa privata è subordinato al rilascio del N.O. dell'Ufficio Proiezioni del Comando Prov. V.V.F.F. di Roma da richiedersi a cura dell'interlocutore.

ROMA CAPITALE  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Edilizia - Ufficio Archivio  
 Viale della Civiltà del Lavoro, 10  
 00144 Roma

TASSA L. 7.704.900  
 BOLLETTA 361766

Roma, 16 GIU. 1992

Il Capo dell'Ispezione Edilizia

IL DIRIGENTE TECNICO

Dr. C. CANCI

Tipografia Carpentieri - Roma

IL DIRIGENTE SUPERIORE

(Dr. S. DEL VECCHIO)



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare al cui interno sono site le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è composto da un corpo di fabbrica su 6 livelli.

La costruzione ha strutture portanti verticali in calcestruzzo armato ed appare solida e ben costruita, con prospetti da sottoporre a manutenzione ordinaria. I solai sono misti in laterizio e conglomerato cementizio. La copertura è piana a lastrico solare parzialmente praticabile.

- Unità immobiliare 1): **Appartamento** – Vi si accede con scala condominiale e ascensore ed è composta da ingresso, soggiorno con posto cottura, bagno, piccolo disimpegno e una camera. I pavimenti sono in klinker, i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato, le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi interni sono di legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con cassonetto e avvolgibili la tinteggiatura interna eseguita di recente é in buono stato. Esiste impianto elettrico sfilabile, esiste impianto termoidraulico autonomo; non sono stati reperiti i certificati di conformità e collaudo degli impianti.

- Unità immobiliare 2): **Locale Cantina** - Vi si accede da piano terra a pilotis avente pavimento di marmette non levigate e pavimento rustico con trattamento antiscivolo, stesso pavimento è interno al locale. Le pareti del locale sono trattate a intonaco rustico e tinteggiate.

- Unità immobiliare 3): **Posto Auto** - Vi si accede dall'area cortilizia condominiale tramite rampa carrabile e scala in lamiera stampata protetta da ringhiera e cancello in ferro. Il pavimento è del tipo in cemento battuto.

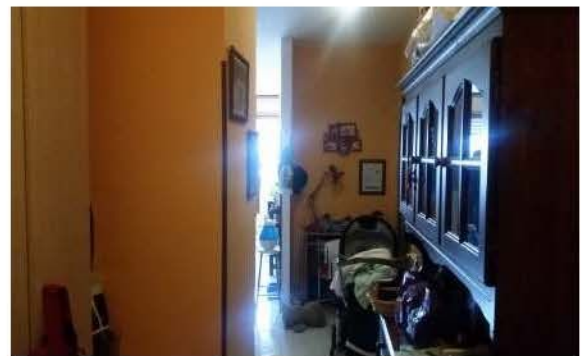
### **FOTO ESTERNO DELL'EDIFICIO**



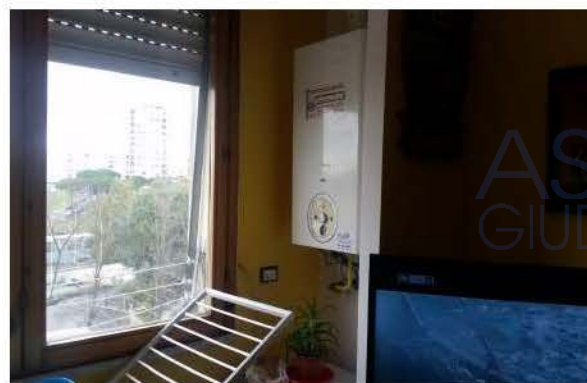


**FOTO INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

**INGRESSO**



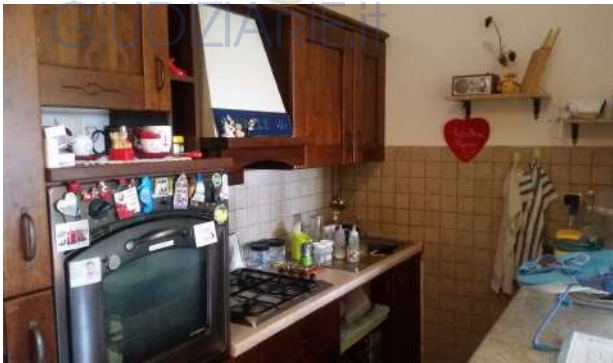
**SALONE**



## **CAMERA**



## **CUCINA**



## **BAGNO**



## **FOTO LOCALE CANTINA**



Esecuzione Immobiliare n° 426/2018 – Giudice – Dott.ssa F. D'AMBROSIO

11



## **FOTO POSTO AUTO COPERTO**



## **TITOLARITA' CATASTALE**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

..... (Cod. Fisc. .... )

..... (Cod. Fisc. ....)

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma (già N.C.E.U.):

- l'appartamento al **foglio 1020 particella 4731, subalterno 129, zona censuaria 6, categoria A/3 (tipo economico), classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 63 mq, rendita catastale €. 426,08.**
- Il locale cantina al **foglio 1020 particella 4731, subalterno 31, zona censuaria 6, categoria C/2 (magazzino e locale di deposito), classe 9, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita catastale €. 20,14.**
- Il posto auto al **foglio 1020 particella 4731, subalterno 294, zona censuaria 6, categoria C/6 (posto auto coperto), classe 11, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale €. 41,52.**

Gi immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

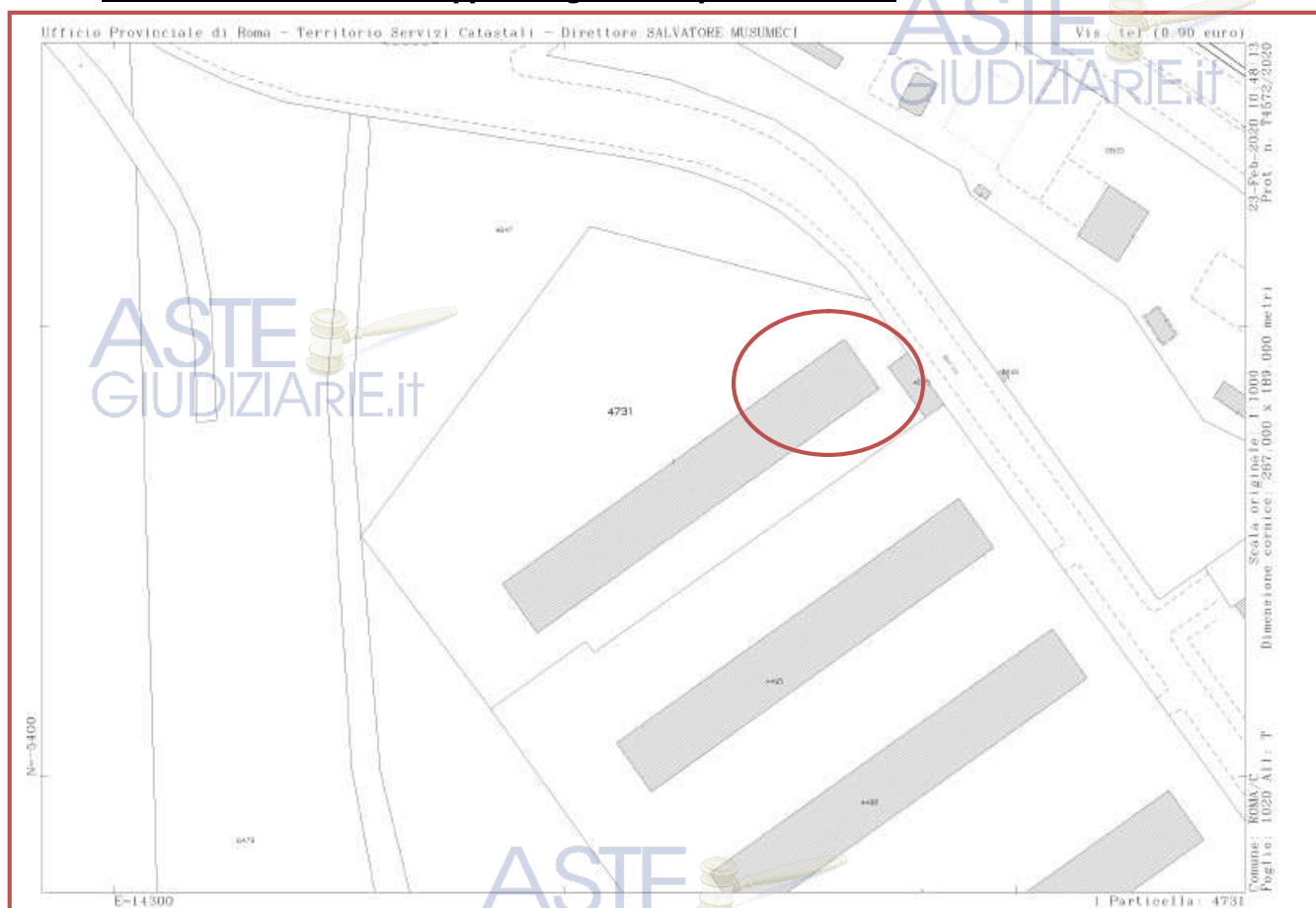
- ..... proprietà superficaria 1/2 coniugato in regime di comunione dei beni
- ..... proprietà superficaria 1/2 coniugata in regime di comunione dei beni

**N.b.** Comune di Roma risulta proprietario dell'area



## DATI CATASTALI

### Stralcio dell'estratto di mappa al foglio 1020 particella 4731



### VISURE STORICHE (Unità immobiliare)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali

#### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.39.35 Segue  
Visura n.: T285626 Pag. 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1997**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 1020	Particella 4731	Sub 129	Zona Cons. 6	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 3 vani	Superficie Catastale		
1	Indirizzo: VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: 5 interno: 22 scala: A Nota: 55417/1997 Partita: 428465 Mod.58 - Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 17/11/1997 in atti dal 17/11/1997 CLASSAMENTO PART.428465 PROG. FIN. (n. N02475.1/1997)												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/1991**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 1020	Particella 4731	Sub 129	Zona Cons. 6	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Indirizzo: VIA DI PR. n. SC piano: 5 interno: 22 scala: A Nota: - Partita: 428465 Mod.58 -											
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 12/09/1991 in atti dal 13/10/1997 ALLINEAMENTO DOCCA (n. 73580/1991)												

**Situazione degli intestati dal 29/04/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1s) Proprietà superficiale per 1/2
2	*****	*****	(1s) Proprietà superficiale per 1/2

DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: 57090 Rogante: CIMMINO TULLIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34242.1/2005)

**Situazione degli intestati dal 17/04/2000**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*****	(1s) Proprietà per l'area
2	*****	*****	(1s) Proprietà superficiale per 1/1 fino al 29/04/2005

DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 protocollo n. 344467 Voltura in atti dal 03/04/2001 Repertorio n.: 11454 Rogante: SPAGNOLETTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. A40321.1/2000)

## Visura storica per immobile

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.39.35 Segue

Visura n.: T285626 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018



Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1020 Particella: 4731 Sub.: 129

### INTESTATI

1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	0000000018	(1) Proprietà per l'area
2			(1a) Proprietà superficiale per 1/2
3	.....	.....	(1a) Proprietà superficiale per 1/2

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1020	4731	129	6		A/3	2	3 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 63 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: 5 interno: 22 scala: A.										
Nonifica		Partita		2451630		Mod.58		-				
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94) passaggi intermedi da esaminare										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1020	4731	129	6		A/3	2	3 vani		Euro 426,08 L. 825.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 in atti dal 14/07/2000 (n. 40331.1/2000)
Indirizzo		VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: 5 interno: 22 scala: A.										
Nonifica		Partita		2451630		Mod.58		-				
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94) passaggi intermedi da esaminare										

## Visura storica per immobile

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.39.35 Fine

Visura n.: T285626 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018



### Situazione degli intestati dal 17/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.....	.....	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/04/2000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 Voltura in atti dal 14/07/2000 Repertorio n.: 11434 Rogante: SPA/NOLETTO PACIFI Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 40331.1/2000)	

### Situazione degli intestati dal 08/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	02438730386	(4) Diritto del concedente per 1/2 fino al 17/04/2000
2			(1a) Proprietà superficiale per 1/2 fino al 17/04/2000
3	.....	.....	(1a) Proprietà superficiale per 1/2 fino al 17/04/2000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1994 protocollo n. 181968 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 12748 Rogante: GILARDONI Sede: ROMA Registrazione: Sede: C. VENDITA (n. 36673.1/1994)	

### Situazione degli intestati dal 23/03/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.....	.....	(1a) Proprietà superficiale per 500/1000 in regime di comunione dei beni fino al 08/04/1994
2	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	.....	(4) Diritto del concedente per 1000/1000 fino al 08/04/1994
3	.....	.....	(1a) Proprietà superficiale per 500/1000 in regime di comunione dei beni fino al 08/04/1994
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/1992 protocollo n. 1032261 Voltura in atti dal 26/10/2001 Repertorio n.: 28106 Rogante: P. BECCHETTI Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 35366.1/1992)	

### Situazione degli intestati dal 12/09/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA	02438730386	(1) Proprietà fino al 23/03/1992
2	.....	.....	CONCESSIONARIO PER LA SUPERFICIE fino al 23/03/1992
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/09/1991 in atti dal 13/10/1997 Registrazione: ALLINEAMENTO DOCFA (n. 73780/1991)	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# VISURE STORICHE (Locale cantina)

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1020 Particella: 4731 Sub.: 31

### INTESTATI

1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	0000000018	(1) Proprietà per l'area
2			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
3			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1020	4731	31	6		C/2	9	5 m²	Totale: 5 m²	Euro 20,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: T interno: A22										
Notifica		-		Partita		2451630		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94) passaggi intermedi da esaminare										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1020	4731	31	6		C/2	9	5 m²		Euro 20,14 L. 39.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 in atti dal 14/07/2000 (n. 40331.1/2000)
Indirizzo		VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: T interno: A22										
Notifica		-		Partita		2451630		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94) passaggi intermedi da esaminare										

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1020	4731	31	6		C/2	9	5 m²		L. 39.000	VARIAZIONE del 17/11/1997 in atti dal 17/11/1997 CLASSAMENTO PART.428465 PROG. FID. (n. N02474.1/1997)
Indirizzo		VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: T interno: A22										
Notifica		55417/1997		Partita		428465		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1020	4731	31	6							COSTITUZIONE del 12/09/1991 in atti dal 13/10/1997 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 73580/1991)
Indirizzo		VIA DI P.R. n. 50 piano: T interno: A22										
Notifica		-		Partita		428465		Mod.58		-		

### Situazione degli intestati dal 29/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
2			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/03/2009 Superficie n. 57090 Rogante: CIMMINO TULLIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34242.1/2005)	

### Situazione degli intestati dal 17/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	0000000018	(1) Proprietà per l'area
2			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2 fino al 29/04/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 protocollo n. 344467 Voltura in atti dal 14/07/2000 Superficie n. 11454 Rogante: SPAGNOLETTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. A40331.1/2000)	

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.49.38 Fine

Visura n.: T291396 Pag: 3



**Situazione degli intestati dal 17/04/2000**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.....	.....	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/04/2000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 Voltura in atti dal 14/07/2000 Repertorio n.: 11454 Rogante: SPAGNOLETTO BACIFI Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 40331.1/2000)			

**Situazione degli intestati dal 08/04/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	02438750586	(4) Diritto del concedente per 1/1 fino al 17/04/2000
2	.....	.....	(1a) Proprietà superficiana per 1/2 fino al 17/04/2000
3	.....	.....	(1s) Proprietà superficiana per 1/2 fino al 17/04/2000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1994 protocollo n. 181968 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 12748 Rogante: GLARDONI Sede: ROMA Registrazione: Sede: C. VENDITA (n. 38673.1/1994)			

**Situazione degli intestati dal 23/03/1992**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	.....	.....	(1s) Proprietà superficiana per 500/1000 in regime di comunione dei beni fino al 08/04/1994
2	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	00000000019	(4) Diritto del concedente per 1000/1000 fino al 08/04/1994
3	.....	.....	(1s) Proprietà superficiana per 500/1000 in regime di comunione dei beni fino al 08/04/1994
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/1992 protocollo n. 1032261 Voltura in atti dal 26/10/2001 Repertorio n.: 28106 Rogante: P. BECCHETTI Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 55366.1/1992)			

**Situazione degli intestati dal 12/09/1991**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA	02438750586	(1) Proprietà fino al 23/03/1992
2	.....	.....	CONCESSIONARIO PER LA SUPERFICIE fino al 23/03/1992
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/09/1991 in atti dal 13/10/1997 Registrazione: ALLINEAMENTO DOCFA (n. 73580/1991)			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**VISURE STORICHE (Posto auto coperto)**

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.51.21 Segue

Visura n.: T292540 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1020 Particella: 4731 Sub.: 294

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	00000000018	(1s) Proprietà per l'area
2	.....	.....	(1a) Proprietà superficiana per 1/2
3	.....	.....	(1s) Proprietà superficiana per 1/2

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	1020	4731	294	6	Zona	C/6	11	12 m²	Totale: 13 m²	Euro 41,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: 51 interno: N90;		
Notifica	-	Partita	2451630
Mod.58	-		
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) passaggi intermedi da esaminare		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2000**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	1020	4731	294	6	Zona	C/6	11	12 m²		Euro 41,52 L. 80.400	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 in atti dal 14/07/2000 (n. 40331.1/2000)

Indirizzo	VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: 51 interno: N90;		
Notifica	-	Partita	2451630
Mod.58	-		
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94) passaggi intermedi da esaminare		



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.51.21 Segue

Visura n.: T292540 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1020	4731	294	6		C/6	11	12 m <sup>2</sup>		L. 80.400	VARIAZIONE del 17/11/1997 in atti dal 17/11/1997 CLASSAMENTO PART.428465 PROG. FDN. (n. N02476.1/1997)
Indirizzo VIA AMICO ASPERTINI n. 80 piano: S1 interno: N90;												
Notifica 53417/1997 Partita 428465 Mod.58 -												
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1020	4731	294	6							COSTITUZIONE del 12/09/1991 in atti dal 13/10/1997 ALLINEAMENTO DOCCA (n. 73580/1991)
Indirizzo VIA DI P.R. n. 5C piano: S1 interno: N90;												
Notifica - Partita 428465 Mod.58 -												

### Situazione degli intestati dal 29/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
2			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/03/2007 Repertorio n.: 57090 Rogante: CIMMINO TULLIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34242.1/2005)			

### Situazione degli intestati dal 17/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	0000000018	(1s) Proprietà per l'area
2			(1s) Proprietà superficiaria per 1/1 fino al 29/04/2005
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 protocollo n. 344467 Voltura in atti dal 03/04/2001 Repertorio n.: 11454 Rogante: SPAGNOLETTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. A40331.1/2000)			

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2018

Data: 14/11/2018 - Ora: 16.51.21 Fine

Visura n.: T292540 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 17/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/04/2000
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2000 Voltura in atti dal 14/07/2000 Repertorio n.: 11424 Rogante: SPAGNOLETTO PACIFI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40331.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 08/04/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	02438750586	(4) Diritto del concedente per 1/1 fino al 17/04/2000
2			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2 fino al 17/04/2000
3			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2 fino al 17/04/2000
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1994 protocollo n. 181968 Voltura in atti dal 28/02/2002 Repertorio n.: 12748 Rogante: GILARDONI Sede: ROMA Registrazione: Sede: C. VENDITA (n. 36673.1/1994)			

### Situazione degli intestati dal 23/03/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1s) Proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni fino al 08/04/1994
2	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA		(4) Diritto del concedente per 1000/1000 fino al 08/04/1994
3			(1s) Proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni fino al 08/04/1994
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/1992 protocollo n. 1032261 Voltura in atti dal 26/10/2001 Repertorio n.: 28106 Rogante: P. BECCHETTI Sede: CIVITAVECCHIA. Registrazione: Sede: VENDITA (n. 55366.1/1992)			

### Situazione degli intestati dal 12/09/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA	02438750586	(1) Proprietà fino al 23/03/1992
2			CONCESSIONARIO PER LA SUPERFICIE fino al 23/03/1992
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/09/1991 in atti dal 13/10/1997 Registrazione: ALLINEAMENTO DOCCA (n. 73580/1991)			

Unità immobiliari n. 1


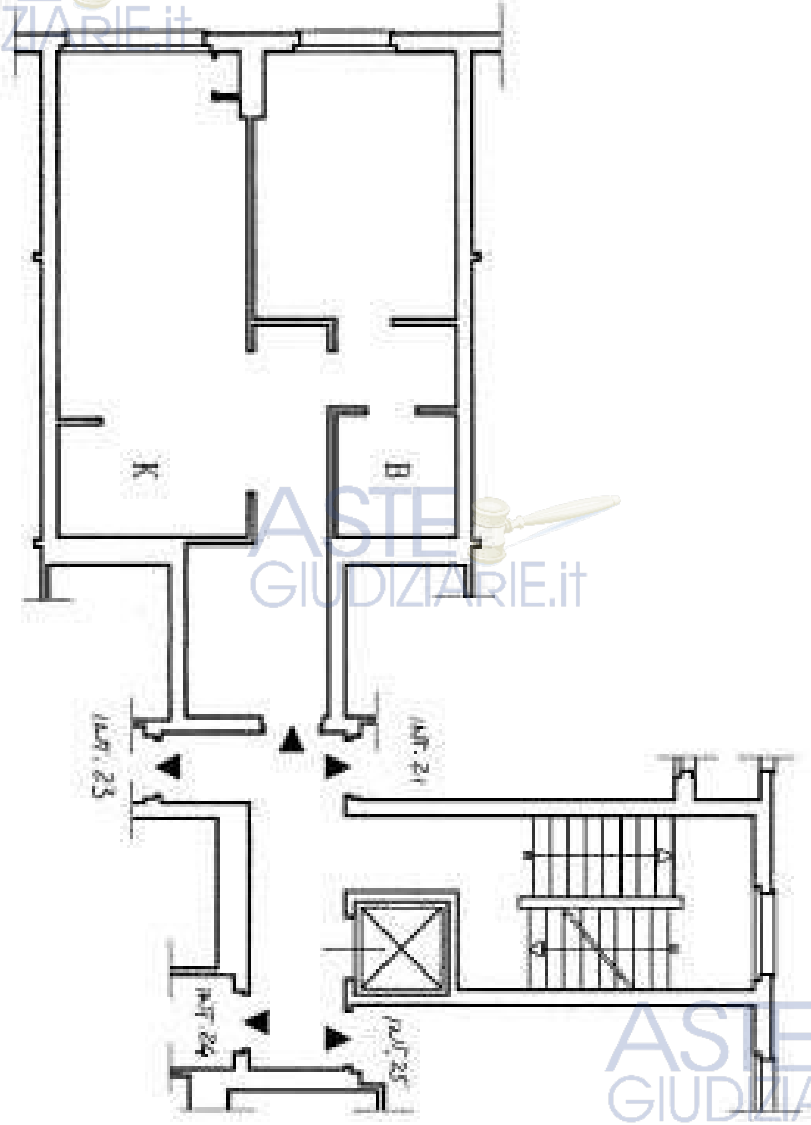
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**PLANIMETRIA CATASTALE (Unità immobiliare)**

Data presentazione: 12/09/1991 - Data: 14/11/2018 - n. T301590 - Richiedente: .....

MOD. 100/91 P. 100 - 1000 - 1001	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (R.D. 13-4-1938, n. 852)	MOD. BR/100/1 LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di: <u>ROMA</u> via di: <u>P.R.G.</u>		
<p style="text-align: right;">PIANO: QUINTO                  APPTO INT. 28                  SCALA "A"                  No. 2 fo</p> <p style="text-align: left;">DISTACCO SU VIA DI P.R.G.</p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI L.</p>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di variabilità <input type="checkbox"/> Dichiarazione di abitabilità <input type="checkbox"/>	Compilata dal: <u>GIUSEPPE TIRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>FREDO ROBERTO</u> Redatto in data: <u>14/11/2018</u> a: <u>TORINO - Partenza:</u> Totale fogli: <u>2</u> - Foglio di acquisizione: <u>A4/210x297</u> - Espanso stampo in foglio: <u>10/210x100</u> della provincia di: <u>ROMA</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO



**PLANIMETRIA CATASTALE (Locale cantina)**

Data proiezione: 13/06/1991 - Data: 14/11/2018 - n. T301593 - Richiedente: .....

MODULO 7 10 1990 001

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.B.T.T.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1938, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via D. P. B. C.

REDAZIONE (C) 250

PRIMO TERZO  
CANTINA INT. A 23  
R=2.70

ASTE GIUDIZIARIE.it

CANTINA INT. A 23

CONGRUO CANTINA

CANTINA INT. A 24

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE.it

SCALA DI 1:.....

Dichiarazione di M.C. <input checked="" type="checkbox"/> Completamento in stato <input type="checkbox"/>	Computata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, capone e note) <u>FERRA ROBERTO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data proiezione: 13/06/1991 - Data: 14/11/2018 - n. T301593 - Richiedente: ..... Totale u.i.u. - Formulario di acquisizione: A4210/295 - Formulo stampato il 14/11/2018 data 14/11/2018 Firma <u>FERRA ROBERTO</u>	Roma - Ufficio di Roma - Foglio: 1020 - Particella: 4731 - Subalterno: 319	





## STORIA IPOTECARIA

Detti immobili sono pervenuti, per la proprietà superficaria, ai signori..... nato a ..... il ....., e ..... nata a..... i....., coniugi in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 29.04.2005 in notar Cimmino Tullio di Roma rep. n. 57090/17454, trascritto il 05.05.2005 ai nn. 56227/34242, da potere del signor..... nato a ..... il ....., al quale quanto sopra era pervenuto con atto di compravendita del 17.04.2000 in notar Spagnoletto Pacifico di Roma rep. n. 11454, trascritto il 18.04.2000 ai nn. 30612/20080, da potere dei signori ..... nato a ..... il ..... e ..... nata a ..... il ....., precisandosi che nella relativa nota di trascrizione viene indicato, quale diritto trasferito, la piena proprietà; i signori ..... nato a ..... il ....., e ..... nata a ..... il ....., avevano acquistato il diritto di superficie dei predetti immobili con atto di compravendita del 08.04.1994 in notar Guido Gilardoni di Roma rep. n. 12748, trascritto il 22.04.1994 ai nn. 26148/14332, da potere dei signori ..... nato a ..... il ....., e ..... nata a ..... il......

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI trascritto il 26.03.2018 al nn. 34005/24380, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Roma il 01.02.2018 rep. n. 4961, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede Siena codice fiscale 00884060526 - e contro i signori ....., nato a ....., il ....., e ..... nata a ....., il ....., , avente per oggetto la proprietà superticaria delle unità di cui al foglio 1020 particelle 4731 sub 129 - 4731 sub 31 e 4731 sub 294.
2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 27.11.2007 ai nn. 208339/51295, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22.11.2007 in notar Privitera Antonino di Roma rep. n. 41298/25021. a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede Siena - codice fiscale 00884060526 - e contro i signori ....., nato a- ....., il ..,



..... e ..... nata a ..... il ....., per un montante ipotecario di € 330.000,00 una sorte di € 165.000,00 ed una durata di anni 30, avente per oggetto la proprietà superticiaria delle unità di cui al foglio 1020 particelle 4731 sub 129, 4731 sub 31 e 4731 sub 294.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il piano regolatore approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato.

Il compendio immobiliare ricade al foglio 19 dei sistemi e regole – individuazioni delle modifiche e integrazioni.

#### **Sistema Insediativo – Città consolidata tessuto T3.**

PRINT TOR BELLA MONACA

Rete ecologica: nulla da segnalare

Carta della qualità : nulla da segnalare

In relazione alle Tavole dei vincoli PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) l'area ricade in:

#### **TAV. "A" – Sistemi e ambiti del paesaggio**

Paesaggio insediamenti urbani

#### **TAV. "B" – Beni paesaggistici:**

Area urbanizzate di PTPR.

### **CATEGORIA PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

---

Non é disponibile un attestato di prestazione energetica del compendio immobiliare. È stato fornito un rapporto di controllo tecnico del 2017. Per tali motivi si é provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica. Dalla determinazione del fabbisogno energetico, secondo la metodologia Blumatica Energy elaborata da BLUMATICA, è emerso che l'immobile ricade nella categoria "F" di efficienza energetica.



## CRITERI DI STIMA - VALUTAZIONE IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTO

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, suoi dati metrici ed infine situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il compendio immobiliare è stato valutato adottando i seguenti criteri:

**A** – l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova.

**B** – Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradare sostanzialmente il valore. Si fa presente che per il calcolo del mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con le altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine ecc.) e di ornamento (balconi, ecc) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione IV° civile \* Esecuzioni Immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento.

**C** – I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio



tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività del l'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che i "valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore di attribuire al bene medesimo. Ritengo inoltre che, in questo momento la crisi, le stime comparative di cespiti analoghi, ecc. non possono che realisticamente condurre ad un valore inferiore.





Comune Roma  
 Zona Torre Angela C (via Dell' archeologia)

Mappa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.555	1.801	2.048	6,1	6,8	7,6	4,5%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.403	1.574	1.744	5,3	5,7	6,1	4,3%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.517	1.820	2.123	6,1	7,2	8,3	4,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	1.175	1.365	1.555	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto coperti (In buono stato)	834	967	1.100	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto scoperti (In buono stato)	493	607	720	0,0	0,0	0,0	0,0%



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ASTE GIUDIZIARIE.it

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL' ARCHEOLOGIA)

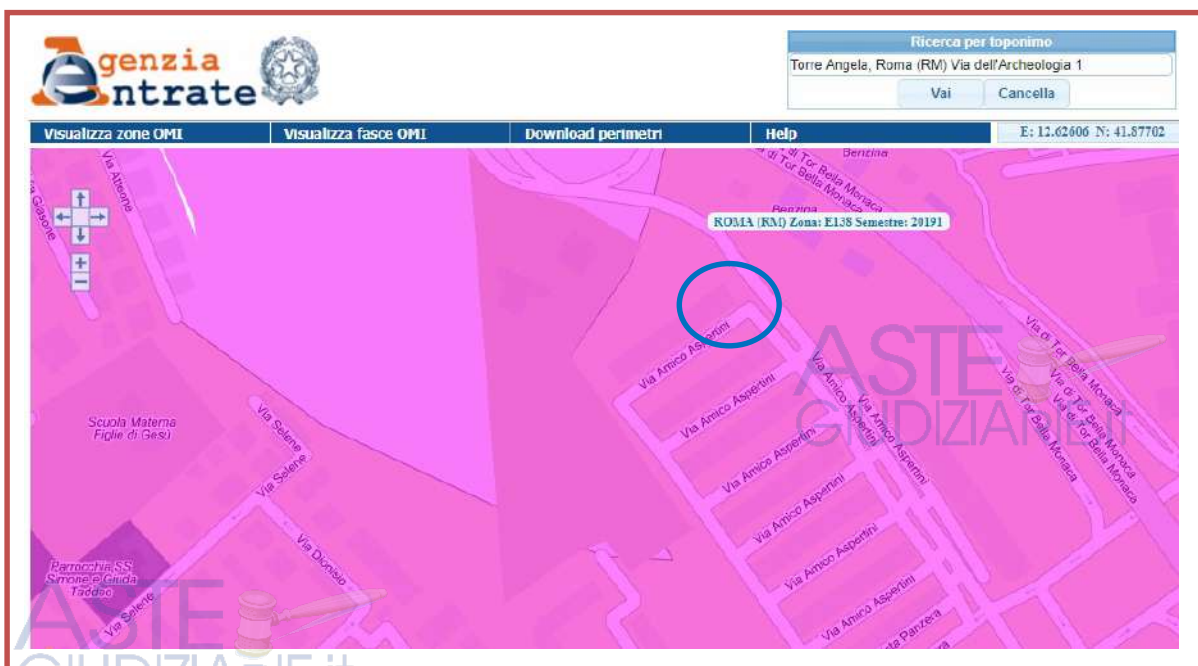
Codice zona: E138

Microzona: 156

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	5	7,5	L
Box	Normale	900	1350	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	3,5	4,8	L
Posti auto scoperti	Normale	400	600	L	2,3	3	L



## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VENDIBILE

### 1° lotto unità immobiliare (appartamento)

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Abitazione	53,00	63,00	1,00	63,00	2,70	5°

### 2° lotto unità immobiliare (locale cantina)

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
cantina	4,40	5,00	0,25	1,25	2,74	T

### 3° lotto unità immobiliare (posto auto coperto)

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Posto auto	12,00	13,00	1,00	13,00	2,45	S1

## INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO PER COMODI E SCOMODI

CATEGORIA	CARATTERISTICA	COEFFICIENTI DI MERITO
POSIZIONE NEL FABBRICATO	Piano quinto	<b>105%</b>
ESPOSIZIONE	Esterna	<b>105%</b>
RISCALDAMENTO	Autonomo	<b>105%</b>
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Poco rumoroso	<b>95%</b>
STATO GENERALE DELL'EDIFICIO	con prospetti da sottoporre a manutenzione	<b>95%</b>
coefficiente globale dei comodi e scomodi		<b>104%</b>
<b>quotazione media dai listini esaminati (€/mq)</b>		<b>1.524,25</b>

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

**Probabile Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione MEDIA al mq x PRODOTTO dei Coefficienti di merito**

Identificazione corpo	Superficie convenzionale mq	Quotazione media x coefficiente di merito globale €/mq	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
Abitazione	63,00	1.585,22	99.868,86	100	99.868,86
Locale cantina	1,25	1.585,22	1.981,53	100	1.981,53
Posto auto	13,00	908,50	11.810,50	100	11.810,00
<b>TOTALE</b>					<b>113.660,39</b>

Applicando a questo valore teorico i coefficienti di comodo e scomodo per tenere conto delle condizioni reali dell'immobile in termini di posizione di piano (105%), esposizione esterna (105%), riscaldamento autonomo (105%), esposizione al rumore (95%), condizioni generali dell'edificio (95%) il valore teorico dell'immobile viene aumentato del 4% circa arrivando a €. 113.660,00. In realtà, essendovi compreso il valore del diritto di superficie esclusivo del Comune di Roma, occorre dedurre un importo pari al valore del diritto di superficie, per l'affrancazione del medesimo. Qui di seguito il calcolo del valore del diritto di superficie per il compendio pignorato.

### Valorizzazione della proprietà superficiaria del complesso immobiliare pignorato in Via Amico Aspertini n. 80

Piani di zona di appartenenza	<b>TOR BELLA MONACA</b>		
Anno della convenzione	<b>maggio 1990</b>		
Cubatura da convenzione Rep. 66884/20267	<b>21.600</b>		
millesimi di proprietà da affrancare	<b>8,086</b>	BASE MILLESIMALE	1000
data attuale	<b>maggio 2019</b>		
<b>1 - Dati generali assegnazione/comparto</b>			
A:	Cubatura da Convenzione Comparto		
A1 = Effettiva		m <sup>3</sup>	<b>21.600,00</b>
A2 = Virtuale		m <sup>3</sup>	<b>24.000,00</b>
B:	Data di convenzione (maggio 1990 → maggio 2019)	anni	<b>29</b>
B1 = Periodo trascorso	(Maggio 1990 → Aprile 2019)		
B2 = Coefficiente ISTAT			<b>1,949</b>
C:	Corrispettivo versato per gli oneri di concessione	$E = 80\% * H * I$	<b>264.508,57</b>
D:	Corrispettivo totale rivalutato	$D = C * B2$	€ <b>515.527,20</b>
E:	Valore venale dell'area	<a href="#">Delibera 40 del 06/05/2016, pag 10</a>	€/m <sup>3</sup> <b>91,96</b>
F:	Abbattimento del valore venale	$F = E * 0,60$	€/m <sup>3</sup> <b>55,18</b>
<b>2 - Calcolo Trasformazione Piano di zona non trasformabile</b>			
G:	Trasformazione totale edificio	$G = (F * A2) - D$	€ <b>808.696,66</b>
	H = G * millesimi / base millesimale	[minimo € 2.500]	<b>6.539,12</b>
<b>3 - Calcolo Affrancazione Dopo la trasformazione = €</b>			
I:	Coefficiente X	<a href="#">Tabella "Allegato A" (29 anni)</a>	% <b>76</b>
		$L = 80\% * H * I$	
L:	Canone per affrancazione	[minimo € 2.500]	<b>3.975,79 €</b>

Suddivisione del valore di affrancazione tra le U.I.U. di cui si compone il complesso immobiliare pignorato in proporzione dei valori millesimali dedotti dalla tabella millesimale di proprietà fornita dall'Amministratore pro tempore del Condominio



UIU	millesimi	Valori parziali
abitazione	7,672	<b>3.772,23 €</b>
Locale cantina	0,149	<b>73,26 €</b>
posto auto	0,265	<b>130,30 €</b>
<b>totali</b>	<b>8,086</b>	<b>3.975,79 €</b>

Il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari diventa:



U.I.U.	Valori di stima lordi del canone di affrancazione	Canone di affrancazione	Valore di mercato
<b>Abitazione</b>	<b>99.868,86 €</b>	<b>3.772,23 €</b>	<b>96.096,63 €</b>
<b>Locale cantina</b>	<b>1.981,53 €</b>	<b>73,26 €</b>	<b>1.908,27 €</b>
<b>Posto auto</b>	<b>11.810,00 €</b>	<b>130,30 €</b>	<b>11.679,70 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>113.660,39 €</b>	<b>3.975,79 €</b>	<b>109.684,60 €</b>

Riducendo il valore degli immobili di un prudenziale 20% per l'assenza della garanzia per vizi arriviamo ad un valore degli immobili in condizioni di vendibilità pari a:

U.I.U.	Valori di stima lordi del canone di affrancazione decurtati del coefficiente cautelativo	Canone di affrancazione	Valore di mercato
<b>Abitazione</b>	<b>79.895,09 €</b>	<b>3.772,23 €</b>	<b>76.122,86 €</b>
<b>Locale cantina</b>	<b>1.585,22 €</b>	<b>73,26 €</b>	<b>1.511,96 €</b>
<b>Posto auto</b>	<b>9.448,00 €</b>	<b>130,30 €</b>	<b>9.317,70 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>90.928,31 €</b>	<b>3.975,79 €</b>	<b>86.952,52 €</b>



## FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI:

### “LOTTO 1 Abitazione”

Dai valori ottenuti con i parametri di confronto utilizzati si ricava il seguente valore commerciale dell'immobile:

**Quota pari a 1000/1000 del diritto di intera proprietà**, su immobile ad uso residenziale (tipo civile) sito in Roma via Amico Aspertini 80, piano 5° scala A int. 22, composto da ingresso, soggiorno con posto cottura, 1 camera, 1 bagno, piccolo disimpegno.

**Censito** presso l'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) al foglio 1020, particella 4731, sub 129, zona censuaria 6, categoria A/3 (tipo economico), classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale €. 426,08.

**Confina** a nordest con distacco su corte condominiale, a nordovest con unità immobiliare interno 23, a sudovest con corpo scala “A”, a sudest con interno 21.

**Costruito** in virtù di Concessione edilizia n 86/c del 21/02/1989 e successiva variante n. 1287/C del 21/07/1991. Rilasciato il certificato di agibilità n 158 del 16/6/1992.

### Formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Roma I il 27.11.2007 ai numeri 208339/51295
- b) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Roma 1 il 26.03.2018 ai numeri 34005/24380.

**Stato di occupazione:** occupato dagli esecutati

PREZZO BASE €. 76.122,86 (settanteseimilacentove/86)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**"LOTTO 2 locale Cantina"**

Dai valori ottenuti con i parametri di confronto utilizzati si ricava il seguente valore commerciale dell'immobile:

**Quota pari a 1000/1000 del diritto di intera proprietà**, su immobile ad uso non residenziale sito in Roma via Amico Aspertini 80, piano T° int. A22,

**Censito** presso l'Agazia del Territorio (già N.C.E.U.) al foglio 1020, particella 4731, sub 31, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq, rendita catastale €. 20,14.

**Confina** a nordovest con cantina int A24 sub 33, a sudest con cantina int.A20 sub 29, a nordest con corridoio condominiale cantine; a sud ovest con spazio condominiale.

**Costruito** in virtù di Concessione edilizia n 86/c del 21/02/1989 e successiva variante n. 1287/C del 21/07/1991. Rilasciato il certificato di agibilità n 158 del 16/6/1992.

**Formalità pregiudizievoli:**

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Roma I il 27.11.2007 ai numeri 208339/51295
- b) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Roma 1 il 26.03.2018 ai numeri 34005/24380.

**Stato di occupazione:** occupato dagli esecutati

PREZZO BASE €. 1.511,96 (millecinquecentoundici/96)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### **FORMAZIONE Dei LOTTI E DATI CATASTALI:**

##### **"LOTTO 3 Posto auto coperto"**

Dai valori ottenuti con i parametri di confronto utilizzati si ricava il seguente valore commerciale dell'immobile:

**Quota pari a 1000/1000 del diritto di intera proprietà**, su immobile ad uso non residenziale sito in Roma via Amico Aspertini 80, piano S1 n. 90,

**Censito** presso l'Agencia del Territorio (già N.C.E.U.) al foglio 1020, particella 4731, sub 294, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 12 mq, rendita catastale €. 41,52.

**Confina** a nordovest con posto auto n.91 sub 295, a sudest con posto auto n.89 sub 293, a nordest con spazio di manovra

**Costruito** in virtù di Concessione edilizia n 86/c del 21/02/1989 e successiva variante n. 1287/C del 21/07/1991. Rilasciato il certificato di agibilità n 158 del 16/6/1992.

##### **Formalità pregiudizievoli:**

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Roma I il 27.11.2007 ai numeri 208339/51295

b) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Roma 1 il 26.03.2018 ai numeri 34005/24380.

**Stato di occupazione:** occupato dagli esecutati

PREZZO BASE €. 9.317,70 (novemilatrecentodiciassette/70)

## **CONCLUSIONI**

Tanto riferisce il sottoscritto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazione tecniche ricevute ed accertate, in evasione all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Roma, li 24/02/2020

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**L'esperto estimatore**

**Geom. Paolo DE LUCA**

Esecuzione Immobiliare n° 426/2018 – Giudice – Dott.ssa F. D'AMBROSIO

32





Il CTU, in seguito, ha inviato e puntualmente consegnata la relazione ai Legali del Creditore, nonché al Custode Giudiziario; in pari data integrava mediante email la relazione preliminare con una tabella di valori risultanti dalla decurtazione cautelativa del 20% per vendita senza garanzia per vizi occulti. Seguendo le disposizioni della SV, il CTU ha concesso il termine di 15 (quindici) giorni per la ricezione di note eventualmente da commentare. Scaduto il tempo assegnato non ricevevo note tecniche e/o osservazioni dalla Parti.

Il sottoscritto CTU, pertanto, conferma la relazione peritale di cui sopra redatta.

Roma, li 11/03/2020

L'esperto estimatore  
Geom. Paolo DE LUCA

Elenco allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) APE protocollato in Regione
- 3) Ispezioni ipotecarie

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

