

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 592/2021 del R.G.E.



promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16,interno 3, piano 1.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, interno 4, piano 1.....	4
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, interno B, piano S1.....	4
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, piano S1 .....	4
Lotto 2 .....	10
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima e formazione di lotto.....	10
Lotto 3 .....	16
Titolarità.....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni .....	15
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali .....	20

Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima e formazione lotto 3 .....	22
Lotto 4 .....	22
Titolarità.....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Cronistoria Dati Catastali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Dati Catastali.....	20
Precisioni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Provenienze Ventennali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità pregiudizievoli.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Normativa urbanistica.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regolarità edilizia.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima e formazione lotto 4 .....	23
Lotto 5 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Precisioni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
.....	Elenco allegati
.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 12/04/2022, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47-00147 - Roma, Tel. 06 97842581 - 338 2802819, email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2022 accettava l'incarico per via telematica.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo Federico Delpino 9, interno B, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, interno 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, scala UNICA, interno 4, piano 1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, interno B, piano S1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, interno B, piano S1

La presente relazione si riferisce al BENE N° 2 - LOTTO 2, al BENE N° 3 - LOTTO 3, al BENE N° 4 - LOTTO 4, al BENE N° 5 - LOTTO 5, in quanto la relazione relativa al BENE N° 1 è stata già depositata.

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA BOVEGNO 16, INTERNO 3, PIANO**  
**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA - VIA BOVEGNO 16, INTERNO 4, PIANO**  
**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA - VIA BOVEGNO 16, INTERNO B, PIANO S1**  
**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA - VIA BOVEGNO 16, PIANO S1**

---

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in Roma in Via Bovegno, una strada situata nella zona sud/ovest della città, ricadente nella zona denominata Dragona. E' la zona urbanistica O 42 situata in zona Acilia nord del Municipio X (ex Circoscrizione 13°) di Roma Capitale. Fino al secondo dopoguerra la zona era costituita in prevalenza da prati con poche costruzioni presenti, ma negli anni '50/'60 dello scorso secolo subì, come tutta la periferia romana, un inurbamento spontaneo e disordinato tale da diventare un quartiere popolare. Attualmente è caratterizzato da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali, mercati, ecc. E' servito dalla rete del trasporto pubblico che lo relaziona con le altre zone della città: con il centro di Roma e con il litorale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

E' stata depositata in cancelleria in data 30.07.2021 la relazione notarile del Dott. Gianluca Anderlini, Notaio in Roma, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 20.07.2021, relativa

ai beni pignorati; successivamente, in data 16.08.2021 è stata depositata un aggiornamento relativo al diritto di proprietà, e non di nuda proprietà indicato nella prima relazione, del Bene n. 1 - LOTTO UNO.

## LOTTO 2



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma - Via Bovegno 16, interno 3, piano 1

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento int. 3 confina con l'appartamento int. 4, con vano scala condominiale, distacco su Via Bovegno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,77 m	P. 1
Balcone scoperto	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	2,77 m	P.1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,00 mq</b>		

Si precisa che la consistenza indicata per la redazione delle stime non deriva dal rilievo metrico diretto, effettuato per la verifica dello stato dei luoghi, ma dalle superfici indicate nelle visure catastali aggiornate.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9 Categoria F3 Piano P 1
Dal 09/03/2000 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano P 1
Dal 28/05/2004 al 09/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9 Categoria F3 Piano P1
Dal 09/06/2004 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9 Categoria F3 Piano P1
Dal 17/02/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano P1
Dal 17/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 766,94 Piano P1
Dal 09/11/2015 al 12/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,4 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 766,94 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	431	9	6	A2	5	5,5 vani	138 mq	766,94 €	P1	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che per il sub 9 è stata depositata l'attuale planimetria in atti in data 17.02.2005.

### **PRECISAZIONI**

---

Si precisa che durante il sopralluogo il bene è risultato diviso in due porzioni entrambe con accesso dalla stessa porta, sita sul pianerottolo, che immette in un disimpegno comune. Le porzioni sono così costituite: quella di sinistra è composta da un corridoio, tre ambienti, un bagno e un balcone angolare; quella di destra è costituita da tre ambienti, un bagno, un ripostiglio e due balconi; entrambe le porzioni hanno una delle stanze adibita a living con zona cottura.

Dalle ricerche svolte dalla scrivente e dalla documentazione reperita il bene risulta un unico immobile con un unico identificativo catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Durante il sopralluogo il bene nel suo complesso è risultato in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

---

La palazzina in cui è parte il bene in oggetto è costituita dal piano seminterrato e da tre piani fuori terra, ma non è costituita in condominio.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato senza licenza edilizia su un terreno di proprietà dei genitori dell'esecutato alla fine degli anni '70 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca: i prospetti sono intonacati e verniciati di colore crema con i marcapiani in colore marrone, i balconi hanno il parapetto in muratura con una ringhiera in ferro nella parte centrale, i due appartamenti al piano terra hanno uno spazio esterno a cielo aperto. La struttura portante è in cemento armato, i tramezzi interni sono in foratini.

Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture tipiche dell'edilizia spontanea dell'epoca: gradini in marmo, ringhiera in ferro e assenza dell'ascensore. L'appartamento interno 3 sito al piano primo è suddiviso in due porzioni con ingresso comune così costituite:

- la porzione a sinistra: corridoio da cui si accede al bagno ed a una camera, un ambiente centrale polifunzionale, in cui è presente una zona cottura, che consente l'accesso ad un'altra camera, oltre un balcone a forma di "L";

- la parte a destra: un ambiente polifunzionale in cui è presente una zona cottura da cui si accede al bagno, a un balcone ed a un ambiente che a sua volta consente l'accesso ad un ripostiglio ed a un balcone a forma di "L".

All'interno le due porzioni hanno rifiniture simili: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono controsoffittati per la maggior parte con pannellature di tipo ispezionabile. I pavimenti sono di tipo ceramico, i bagni, entrambi con doccia, hanno il rivestimento alle pareti fino a circa 2,00 mt., nelle zone adibite alla cottura le pareti hanno anch'esse il rivestimento ceramico.

Le porte sono in legno, una è con la specchiatura in vetro, gli infissi esterni sono in pvc, sono presenti le

avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto del gas e citofonico; si segnalano due caldaie autonome, una per ogni porzione ed un solo contatore elettrico. Durante il sopralluogo sono state richieste le certificazioni degli impianti e la documentazione inerente la legittimità dell'immobile, ma alla scrivente fino al momento della scritturazione non è stata consegnata, pertanto si consiglia la revisione generale degli stessi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo, come indicato nel verbale, il bene è risultato in parte locato con contratto registrato sino al 31.05.2023 ed in parte concesso in uso a terzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2000 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Solaris	09/03/2000	2923	1983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	05/04/2000	17288	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2004 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Rettifica atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizio Bissi	28/05/2004	4994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	10/06/2004	61819	40034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni di Via Bovegno 16 oggetto della presente esecuzione sono pervenuti all'esecutato ed alle di lui sorelle e madre per successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre dell'esecutato, deceduto in \*\*\* in data \*\*\* (denuncia di successione \*\*\* ) accettata tacitamente in data 15.03.1990 con la formalità n. 15061.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di divisione**  
Trascritto a Roma il 05/04/2000  
Reg. gen. 26517 - Reg. part. 17288  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Rettifica Atto di divisione**  
Trascritto a Roma il 10/06/2004  
Reg. gen. 61814 - Reg. part. 40034  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sequestro conservativo penale**  
Trascritto a Roma il 29/10/2010  
Reg. gen. 130819 - Reg. part. 77011  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 13/05/2014  
Reg. gen. 53902 - Reg. part. 34545
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a ROMA il 07/06/2021  
Reg. gen. 73786 - Reg. part. 51244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Rettifica verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 29/07/2021  
Reg. gen. 103097 - Reg. part. 71814  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella 431 del foglio 1103 ricade nel nuovo PRG approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 nella Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) - Nucleo 42 Dragona approvato il 31.03.2003 con Deliberazione n° 56 del Consiglio Comunale

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE del Lazio pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 56 del 10.06.2021 - TAV. A Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato senza licenza edilizia. Successivamente per l'appartamento int. 3 in data 11.05.1987 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 8416/86, in cui la superficie complessiva oggetto di condono è pari a 276,79 mq; è lecito supporre che si riferisca all'intero primo piano, ovvero sia all'appartamento int. 3 che all'appartamento int. 4. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio risulta in lavorazione, non ancora concessionata.

Nel fascicolo non è presente alcuna planimetria, ma rispetto alle due planimetrie depositate in catasto (int. 3 e int. 4), quella dell'interno 3, come già riferito, indica un unico immobile (il frazionato in due unità con accesso dalla stessa porta e con ingresso in comune rilevato durante il sopralluogo del 20.09.2022 non risulta da alcun documento reperito). Considerando che la domanda di condono edilizio non è stata concessionata ed è unica sia per l'interno 3 che l'int. 4 dovrà essere perfezionata e successivamente dovrà essere presentata l'agibilità e la conformità edilizia per il frazionamento dei due interni (3 e 4); inoltre dovranno essere legittimati i tramezzi realizzati e ripristinato il collegamento tra le due porzioni in quanto trattasi di un solo bene. Si precisa che per gli immobili con domanda di condono pendente e quindi irregolari, non è legittimo operare trasformazioni e quindi presentare pratiche edilizie fino al loro perfezionamento. Il costo è orientativamente indicato in € 12.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene non è costituito in un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 2

---

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, interno 3, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 431, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

### METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando e confrontando le indicazioni degli osservatori immobiliari, successivamente analizzando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi:

- l'Agenzia Entrate - **OMI (Osservatorio Immobiliare)** relativamente al 1° semestre 2022 (ultimo periodo pubblicato), indica per la zona suburbana/Dragona (Via di Dragone) - codice di zona E88, microzona catastale n. 230, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, **per le abitazioni civili in stato conservativo normale valori che oscillano tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.000,00, da cui il valore medio €/mq 1.700,00**; per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori che oscillano tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.850,00.

- **il Borsino Immobiliare** indica per la zona Dragona (Via di Dragone) per abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media di zona, valori compresi tra €/mq 1.739,00 e €/mq 2.599,00; **per abitazioni in stabili di fascia media, valori compresi tra €/mq 1.451,00 e €/mq 2.163,00 da cui il valore medio di €/mq 1.807,00**; per abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media di zona, valori compresi tra €/mq 1.374,00 e €/mq 1.900,00.

- L'indagine di mercato per immobili in zona in fabbricati assimilabili ha prodotto solo un bene e pertanto si ritiene insufficiente per effettuare il confronto. Ricordando le considerazioni precedentemente riferite relativamente alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 40 anni), ed alle caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media, ubicazione al piano primo con esposizione a nord/est - sud/est, stato di conservazione interno buono), si procede mediando i valori medi indicati dagli osservatori immobiliari per immobili di tipo civile in stabili di fascia media, da cui:

$$\text{€/mq } (1.700,00 + 1.807,00)/2 = \text{€/mq } 1.753,50$$

$$\text{€/mq } 1.753,50 \times 138 \text{ mq} = \text{€ } 241.983,50$$

Per quanto riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, al valore stimato (in base alla documentazione ad oggi reperita) devono essere detratti i costi relativi alla legittimazione orientativamente ipotizzabili in circa € 12.000,00 da cui € 230.000,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 207.000,00.

Scadendo il contratto di locazione in data 31.05.2023 si ritiene sufficiente la sola stima del bene libero.

Essendo la quota pignorata pari a 1/1 di nuda proprietà in quanto sul bene vi è l'usufrutto della Sig.ra \*\*\* nata il 27.11.1938 il valore del coefficiente moltiplicatore è pari a 4 da cui il valore dell'usufrutto è pari al 20% e quello della nuda proprietà pari all'80%. Il valore di stima risulta pari a € 165.600,00 e € 166.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma - Via Bovegno 16, interno 3, piano 1	138,00 mq	1.202,90 €/mq	€ 166.000,20	1/1 Nuda proprietà	
				Valore di stima:	€ 166.000,00

## LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma - Via Bovegno 16, interno 4, piano 1



### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento int. 4 confina con l'appartamento int. 3, vano scale, distacco verso Via Bovegno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	115,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,90 m	P.1
Balconi	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	2,90 m	P. 1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 7, Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani, Rendita € 1,19, Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani, Rendita € 697,22, Piano 1
Dal 09/03/2000 al 12/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani, Rendita € 697,22, Piano 1

Si precisa che la cronistoria catastale non è conforme agli atti di provenienza.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	431	7	6	A2	5	5 vani		697,22 €	P. 1	

## STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo il bene è risultato in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

La palazzina in cui è parte il bene in oggetto è costituita dal piano seminterrato e da tre piani fuori terra, ma durante il sopralluogo è stato rilevato che non è costituita in condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato senza licenza edilizia su un terreno di proprietà dei genitori dell'esecutato alla fine degli anni '70 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca: i prospetti sono intonacati e verniciati di colore crema con i marcapiani in colore marrone, i balconi hanno il parapetto in muratura con una ringhiera in ferro nella parte centrale, i due appartamenti al piano terra hanno uno spazio esterno a cielo aperto. La struttura portante è in cemento armato, i tramezzi interni sono in foratini.

Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture tipiche dell'edilizia spontanea dell'epoca: gradini in marmo, ringhiera in ferro e assenza dell'ascensore. L'appartamento interno 4, durante il sopralluogo è risultato costituito da: soggiorno, due camere, cucina, due bagni, ripostiglio e tre balconi.

All'interno le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. I pavimenti sono di tipo ceramico. L'altezza interna degli ambienti è di ca mt 2,90, i bagni hanno il rivestimento alle pareti alto ca mt 1.80/2,00. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in alluminio del tipo anodizzato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e citofonico. Durante il sopralluogo sono state richieste le certificazioni degli impianti e la documentazione inerente la legittimità dell'immobile, ma alla scrivente fino al momento della scrittura non è stata consegnata, pertanto si consiglia la revisione generale degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene durante il sopralluogo è risultato nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2000 al 28/05/2004	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Solaris	09/03/2000	2923	1983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	05/04/2000	17288	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/05/2004 al 29/07/2021	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fabrizio Bissi	28/05/2004	4994	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	10/06/2004	61819	40034
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I beni di Via Bovegno 16 oggetto della presente esecuzione sono pervenuti all'esecutato ed alle di lui sorelle e madre per successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre dell'esecutato, deceduto in \*\*\* in data \*\*\* ) accettata tacitamente in data 15.03.1990 con la formalità n. 15061.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- Atto di divisione**  
 Trascritto a Roma il 05/04/2000  
 Reg. gen. 26517 - Reg. part. 17288  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Rettifica Atto di divisione**  
 Trascritto a Roma il 10/06/2004  
 Reg. gen. 61814 - Reg. part. 40034  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Sequestro conservativo penale**  
Trascritto a Roma il 29/10/2010  
Reg. gen. 130819 - Reg. part. 77011  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 13/05/2014  
Reg. gen. 53902 - Reg. part. 34545
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 07/06/2021  
Reg. gen. 73786 - Reg. part. 51244  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Rettifica verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 29/07/2021  
Reg. gen. 103097 - Reg. part. 71814



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella 431 del foglio 1103 ricade nel nuovo PRG approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 nella Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) - Nucleo 42 Dragona approvato il 31.03.2003 con Deliberazione n° 56 del Consiglio Comunale

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE del Lazio pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 56 del 10.06.2021 - TAV. A Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato senza licenza edilizia. Successivamente per l'adiacente appartamento int. 3 in data 11.05.1987 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 8416/86. La superficie complessiva oggetto di condono è pari a 276,79 mq; è lecito supporre che si riferisca all'intero primo piano, ovvero sia all'appartamento int. 3 che all'appartamento int. 4. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio risulta in lavorazione, non ancora concessionata. Nel fascicolo non è presente alcuna planimetria, ma rispetto alla planimetria depositata in catasto per l'appartamento int. 4 durante il sopralluogo del 20.09.2022 è stato rilevato un secondo bagno e un ripostiglio con accesso dalla cucina. Considerando che la domanda di condono edilizio non è stata concessionata ed è unica sia per l'interno 3 che l'int. 4 dovrà essere perfezionata e successivamente dovrà essere presentata la conformità edilizia per il frazionamento dei due interni (3 e 4); poi potranno essere legittimate le modifiche effettuate. Si precisa che per gli immobili con domanda di condono pendente e quindi irregolari, non è legittimo operare trasformazioni e quindi presentare pratiche edilizie fino alla loro regolarizzazione. Il costo per è orientativamente indicato in € circa 12.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non è costituito in un condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

### LOTTO 3

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, scala UNICA, interno 4, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 431, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 167.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

#### METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando e confrontando le indicazioni degli osservatori immobiliari, successivamente analizzando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi:

- **l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare)** relativamente al 1° semestre 2022 (ultimo periodo pubblicato), indica per la zona suburbana/Dragona (Via di Dragone) - codice di zona E88, microzona catastale n. 230, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, **per le abitazioni civili in stato conservativo normale valori che oscillano tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.000,00, da cui il valore medio €/mq 1.700,00**; per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori che oscillano tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.850,00.

- **il Borsino Immobiliare** indica per la zona Dragona (Via di Dragone) per abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media di zona, valori compresi tra €/mq 1.739,00 e €/mq 2.599,00; **per abitazioni in stabili di fascia media, valori compresi tra €/mq 1.451,00 e €/mq 2.163,00 da cui il valore medio di €/mq 1.807,00**; per abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media di zona, valori compresi tra €/mq 1.374,00 e €/mq 1.900,00.

- L'indagine di mercato per immobili in zona in fabbricati assimilabili ha prodotto solo un bene e pertanto si ritiene insufficiente per effettuare il confronto.

Ricordando le considerazioni precedentemente riferite relativamente alle caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico, ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 40 anni), e le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media, ubicazione al piano primo con esposizione a nord/ovest - sud/ovest, stato di conservazione interno buono), si procede mediando i valori medi indicati dagli osservatori immobiliari per immobili di tipo civile in stabili di fascia media, da cui:

$$\text{€/mq } (1.700,00 + 1.807,00) / 2 = \text{€/mq } 1.753,50$$

$$\text{€/mq } 1.753,50 \times 139 \text{ mq} = \text{€ } 243.736,50$$



Per quanto riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, al valore stimato (in base alla documentazione ad oggi reperita) devono essere detratti i costi relativi alla legittimazione che sono orientativamente ipotizzabili in € 12.000, da cui € 232.000,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 208.800,00 ed € 209.000,00 in cifra tonda.

Essendo la quota pignorata pari a 1/1 di nuda proprietà in quanto sul bene vi è l'usufrutto della Sig.ra \*\*\*nata il 27.11.1938 il valore del coefficiente moltiplicatore è pari a 4 da cui il valore dell'usufrutto è pari al 20% e quello della nuda proprietà pari all'80%. Il valore di stima risulta pari a € 167.200,00 e € 167.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma - Via Bovegno 16, interno 4, piano 1	139,00 mq	1.201,43 €/mq	€ 167.000,00	1/1 di Nuda proprietà	€ 167.000,00
				Valore di stima:	€ 167.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma - Via Bovegno 16, interno B, piano S1



### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/3)



### CONFINI

Il bene confina con rampa carrabile esterna, vano scala, cantina sub 4.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	76,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,75 m	PS1
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

Si precisa che la consistenza indicata per la redazione delle stime non deriva dal rilievo metrico diretto, effettuato per la verifica dello stato dei luoghi, ma dalle superfici indicate nelle visure catastali aggiornate.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2 Cl.8, Cons. 236 mq, Rendita € 1,49, Piano P S1
Dal 01/01/1992 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2, Cl.8, Cons. 236 mq Rendita € 816,62, Piano S1
Dal 28/05/2004 al 24/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 1 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/06/2004 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 1 Categoria C2 Piano S1
Dal 06/05/2005 al 09/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 92 mq Rendita € 262,98 Piano S1
Dal 09/05/2015 al 12/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1103, Part. 431, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 92 mq Rendita € 262,98 Piano PS1

Si precisa che è indicato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presumibilmente un errore al posto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Si precisa che il bene è pervenuto all'esecutato a seguito del decesso del padre avvenuto in data\*\*\*  
per atto di divisione del 09.03.2000 del Notaio Paolo Solaris, quindi precedentemente al 28.05.2004.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	431	514	6	C2	8	76 mq	92 mq	262,98 €	S1	

## PRECISAZIONI

Il bene è stato frazionato nel 2005, riducendo la sua consistenza da 236 mq a 92 mq.

## STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo il bene è risultato in buono stato conservativo, nonostante la presenza di infiltrazioni.



## PARTI COMUNI

La palazzina in cui è parte il bene in oggetto è costituita dal piano seminterrato e da tre piani fuori terra, ma durante il sopralluogo è stato rilevato che non è costituita in condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato senza licenza edilizia su un terreno di proprietà dei genitori dell'esecutato alla fine degli anni '70 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca: i prospetti sono intonacati e verniciati di colore crema con i marcapiani in colore marrone, i balconi hanno il parapetto in muratura con una ringhiera in ferro nella parte centrale; la struttura portante è in cemento armato. Il bene in oggetto è un magazzino sito al piano seminterrato distinto con l'interno B, a cui si accede, oltre che dalle scale condominiali anche dalla rampa carrabile di Via Bovegno priva di numero civico. All'interno un tramezzo divide l'ambiente in due porzioni. Il pavimento è in grès, le pareti sono intonacate, le finestre hanno infissi in alluminio. Sono presenti cavi e tubazioni relativi ad utenze di altri immobili del fabbricato. Durante il sopralluogo del giorno 20.09.2022 sono state rilevate infiltrazioni provenienti dalla rampa e dal terrazzo del soprastante appartamento int. 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene durante il sopralluogo è risultato nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2000 al 28/05/2004	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Solaris	09/03/2000	2923	1983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	05/04/2000	17288	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2004	**** Omissis ****	Rettifica atto di divisione			

al 29/07/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fabrizio Bissi	28/05/2004	4994	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA1	10/06/2004	61819	40034
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I beni di Via Bovegno 16 oggetto della presente esecuzione sono pervenuti all'esecutato ed alle di lui sorelle e madre per successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre dell'esecutato, deceduto in Roma in data \*\*\* \* (\*\*\*) ) accettata tacitamente in data 15.03.1990 con la formalità n. 15061.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- Atto di divisione**  
 Trascritto a Roma il 05/04/2000  
 Reg. gen. 26517 - Reg. part. 17288  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Rettifica Atto di divisione**  
 Trascritto a Roma il 10/06/2004  
 Reg. gen. 61814 - Reg. part. 40034  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Sequestro conservativo penale**  
 Trascritto a Roma il 29/10/2010  
 Reg. gen. 130819 - Reg. part. 77011  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Roma il 13/05/2014  
 Reg. gen. 53902 - Reg. part. 34545
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a ROMA il 07/06/2021  
 Reg. gen. 73786 - Reg. part. 51244  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Rettifica verbale pignoramento immobili**  
 Trascritto a Roma il 29/07/2021

Reg. gen. 103097 - Reg. part. 71814  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella 431 del foglio 1103 ricade nel nuovo PRG approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 nella Città della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) - Nucleo 42 Dragona approvato il 31.03.2003 con Deliberazione n° 56 del Consiglio Comunale

PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE del Lazio pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 56 del 10.06.2021 - TAV. A Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato senza licenza edilizia. Successivamente per l'appartamento int. 1 sito al piano terra, non oggetto del presente pignoramento, in data 10.03.1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 8417/86, comprendente anche mq 311,60 per servizi ed accessori, definita con protocollo n. 87/94342 sott. 3; in data 29.07.2004 è stata rilasciata la concessione n. 320736 intestata a \*\*\*. Il magazzino distinto in catasto con il sub. 1, è stato frazionato al catasto in data 06.05.2005 nei subalterni 513 (venduto in data 14.06.2005) e 514. Si precisa che non è stata trovata la planimetria del sub 1 e non è stato reperito il frazionamento urbanistico/edilizio. Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo rispetto alla planimetria catastale in atti dal 06.05.2005, unica reperita relativa al bene in oggetto (sub 514 a seguito del frazionamento suddetto), differisce per la presenza di un tramezzo (che divide il vano in due porzioni) e per una finestra; anche per tali variazioni al momento della scritturazione non sono state trovate autorizzazioni in merito.

Per la regolarizzazione (finestra, tramezzo e frazionamento) dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria e l'aggiornamento planimetrico in catasto, i cui costi sono orientativamente indicati in € 4.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il fabbricato non è costituito in un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

### LOTTO 4

---

**Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Bovegno 16, scala UNICA, interno B, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 431, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 31.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

#### METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando e confrontando le indicazioni degli osservatori immobiliari, successivamente analizzando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi:

- **l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare)** relativamente al 1° semestre 2022 (ultimo periodo pubblicato), indica per la zona suburbana/Dragona (Via di Dragone) - codice di zona E88, microzona catastale n. 230, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, **non indica valori relativi ai magazzini, ma per le abitazioni civili in stato conservativo normale mostra valori che oscillano tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.000,00, da cui il valore medio €/mq 1.700,00; considerando il coefficiente di ragguaglio di 0,30: €/mq 1.700,00 x 0,30 = €/mq 510,00.**

- **il Borsino Immobiliare** indica per la zona Dragona (Via di Dragone) **per magazzini valori compresi tra €/mq 362,00 e €/mq 663,00 da cui il valore medio di €/mq 513,00.**

L'indagine di mercato non ha prodotto valori per magazzini.

Si procede mediando il valore medio indicato dall'OMI per abitazioni civili ragguagliato tramite il coefficiente di destinazione con il valore medio indicato dall'osservatorio immobiliare del Borsino immobiliare per magazzini, da cui:

$$\begin{aligned} \text{€/mq } (510,00 + 513,00)/2 &= \text{€/mq } 511,50 \\ \text{€/mq } 511,50 \times 92,00 \text{ mq} &= \text{€ } 47.058,00 \end{aligned}$$

Per quanto riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, al valore stimato (in base alla documentazione ad oggi reperita) devono essere detratti i costi relativi alla legittimazione che sono orientativamente ipotizzabili in circa € 4.000,00 da cui € 43.058,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 38.752,20.

Sul bene vi è l'usufrutto della Sig.ra \*\*\* nata il 27.11.1938 il cui valore del coefficiente moltiplicatore è pari a 4 e quindi il valore dell'usufrutto è pari al 20% e quello della nuda proprietà è pari all'80%. Il valore di stima risulta pari a € 31.001,76 e € 31.000,00 essendo la quota pignorata pari a 1/3 di nuda proprietà è pari a € 10.333,33.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Roma - Via Bovegno 16, interno B, piano S1	92,00 mq	336,96 €/mq	€ 31.000,00	100% nuda proprietà	€ 31.000,00
Valore di stima:					€ 31.000,00

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma - Via Bovegno 16, interno B, piano S1



### PRECISAZIONI

---

Si precisa che per il bene oggetto di pignoramento non è stato possibile effettuare il rilievo in quanto durante il primo sopralluogo (20.09.2022) è stato erroneamente rilevato un magazzino analogo, non oggetto del pignoramento. La scrivente dopo avere segnalato la problematica ha concordato con l'esecutato un nuovo accesso per il giorno 17.02.2023, ma anche in tale occasione è stato possibile visionare il bene solo dall'esterno per la mancanza delle chiavi.

Essendo il rilievo essenziale ai fini della stima la scrivente si riserva di integrare la presente relazione successivamente all'accesso.

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 26/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cicognani Ambra Marina



## ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - NCEU - Estratto di mappa
- N° 2 e 3 - Atti di provenienza
- N° 4 - RR.II. - Ispezione ipotecaria
- N° 5 - Indagine di mercato
- N° 6 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 9
- N° 7 - Documentazione fotografica sub 9
- N° 8 - UCE
- N° 9 - Schema planimetrico rilevato sub 9
- N° 10 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 7
- N° 11 - Documentazione fotografica sub 7
- N° 12 - Schema planimetrico rilevato sub 7
- N° 13 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 514
- N° 14 - Schema planimetrico rilevato sub 514
- N° 15 - Verbale di sopralluogo sub 4
- N° 16 - Documentazione fotografica sub 514

