



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 710/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca del Fucino S.p.A.

contro



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T 5	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	11



Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1.....	18



Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20



All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile di cui al Bene 1, costituito da un appartamento in Via Forno Casale Fabbr. B piano terra int.13 con piccola area esterna e box al piano S1 (quest'ultimo Bene 2), si trova in Comune di Roma al di fuori del G.R.A., nella zona Est, tra Settecamini e Marco Simone (frazione del Comune di Guidonia). L'insediamento abitativo è a breve distanza dalla Via Casal Bianco e dalla consolare Via Tiburtina. Il complesso immobiliare è recente ed è costituito da tre fabbricati residenziali a schiera di tre piani fuori terra ed un edificio commerciale di un piano fuori terra. Intorno sono presenti altri edifici residenziali in linea, anch'essi di recente costruzione. I collegamenti con Roma, tramite trasporti pubblici, sono unicamente di terra: autobus che tramite la Via Tiburtina che possono condurre alla Metro B fermata Ponte Mammolo (direttamente da Via Forno Casale). L'insediamento è piuttosto isolato, larghi spazi di campagna sono presenti intorno. Sul retro del complesso in particolare è presente un'area archeologica, non strutturata e vincolata dalla sovrintendenza. Per quanto riguarda i parcheggi, la zona non sembra avere problematiche, stessa cosa dicasi per quanto riguarda il traffico (ad esclusione di quello della via consolare). Anche gli esercizi commerciali non sono molto presenti e si deve far riferimento al vicino quartiere di Settecamini, così come per le infrastrutture generali, presenti a Roma.

Il fabbricato in oggetto è un edificio a schiera di tre piani fuori terra con differenti rivestimenti esterni (mattonelle in gres, intonaco e muretti giardini lato strada in pietra rossa). Lo stato di manutenzione dei prospetti non è buono e non è improbabile che necessiti in futuro di opere di ripristino di intonaci e tinte. La lunga schiera rettangolare dell'edificio ha un accesso carrabile per il piano S1 (civ.59) dove sono i boxes, all'inizio del fabbricato. Inoltre sono presenti altri due accessi: uno sul lato corto S-O dove è situato un passo carrabile (civ.63) che conduce al retro del fabbricato lungo il quale una strada interna costeggia tutte le entrate degli immobili che hanno fronte su S-E. Inoltre è presente al suo fianco un passo pedonale (civ.61), sempre per il medesimo lato del fabbricato. Infine sul lato opposto a quest'ultimo, fronte strada è presente un altro passo carrabile (civ.43) che costituisce l'uscita della strada interna suddetta (che è a senso unico). Lato strada sono presenti giardini rialzati ed entrate degli appartamenti lato N-O. Sul lato opposto, come visto, lungo la strada condominiale sono invece presenti le entrate degli immobili del piano terra lato S-E con loro giardini (tra i quali l'appartamento pignorato, che è il penultimo della schiera) e le scale schermate da murature per l'accesso agli appartamenti del piano 1°. La strada interna condominiale di accesso alle unità immobiliari è asfaltata e carrabile, in buono stato e presenta sul lato S-E un muro che la separa: in parte da un'altra strada interna relativa all'altro caseggiato a schiera del medesimo insediamento ed in parte su area a verde a confine con la



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile pignorato di cui al Bene 2 è costituito da un box in Via Forno Casale con accesso al civ.59, sito al piano S1 int.12. Per quanto riguarda la descrizione e le informazioni di tipo generale della zona e delle sue infrastrutture, si rimanda al medesimo capitolo del Bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto l'esecutato era in stato civile libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto l'esecutato era in stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

L'appartamento confina con strada interna condominiale del fabbricato, appartamenti sub 41, 42, e 35 del medesimo edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Il box confina con spazio di manovra, sub 11 e sub 13.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,46 mq	46,57 mq	1	46,57 mq	2,85 m	T
Giardino	17,26 mq	17,99 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	0,43 mq	0,45 mq	0,20	0,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,90 mq	29,68 mq	1	29,68 mq	2,72 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2003 al 29/12/2003	Comune di Roma	Catasto Terreni Fg. 292, Part. 287 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 6824mq
Dal 29/12/2003 al 27/02/2006	Catasto	Terreni Fg. 292, Part. 287 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6824mq

Dal 27/02/2006 al 09/11/2006	Catasto Fabbricati	Fg. 292, Part. 296, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 348,61 Piano T Graffato part. 49
Dal 29/11/2006 al 11/11/2009	Catasto Fabbricati	Fg. 292, Part. 296, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 348,61 Piano T Graffato part.49
Dal 11/11/2009 al 28/08/2024	Catasto Fabbricati	Fg. 292, Part. 296, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 348,61 Piano T Graffato 49

I dati catastali corrispondono ai proprietari reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2006 al 09/11/2006	Catasto Fabbricati	Fg. 292, Part. 296, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 28 Rendita € 96,89 Piano S1
Dal 09/11/2006 al 11/11/2009	Catasto Fabbricati	Fg. 292, Part. 296, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 28 Rendita € 96,89
Dal 11/11/2009 al 15/10/2024	Catasto Fabbricati	Fg. 292, Part. 296, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 96,89 Piano S1

I dati catastali corrispondono ai proprietari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	292	296	42	6	A2	5	2,5	48 mq	348,61 €	T	part. 49

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non riporta il tramezzo di separazione tra camera da letto e soggiorno. Necessita di aggiornamento della scheda catastale tramite procedura Docfa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	292	296	12	6	C6	11	28	30 mq	96,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul fondo della planimetria catastale è disegnata una porta che nella realtà non è presente (neanche nel progetto di costruzione). Sarà necessaria la presentazione di una variazione catastale per aggiornamento della scheda.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile era in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile, da quanto è stato possibile osservare, vista la quantità di suppellettili presente, appariva in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile è in un contesto condominiale. Allegato Regolamento di Condominio.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile è in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Entrando dall'ingresso civ.61 (pedonale con citofoni) o civ.63 (carrabile) si accede al descritto viale condominiale retrostante la Via Forno Casale, rettilineo, dove, quasi al suo termine è presente il int.13 dell'immobile pignorato, costituito da un cancelletto in ferro coperto da pensilina in plexiglass. Accedendo si entra nell'area scoperta esterna pertinenziale che, ai lati sinistro e destro confina con le aree dell'int.19 e dell'int.20 (entrate di accesso alle scale degli appartamenti situati al piano 1°). Sul fondo, è presente il fronte dell'appartamento, con il portoncino di ingresso centrale, porta-finestra del soggiorno a sinistra e quella della camera da letto a destra. La facciata è coperta da una lunga pensilina in plexiglass. L'area esterna (c.a. 17,26mq) è pavimentata con un presunto gres di colore chiaro, presente una tenda scorrevole sul fronte dell'immobile ed un piccolissimo ripostiglio, sulla sinistra per chi accede nell'area, anch'esso coperto da pensilina in plexiglass. Si segnalano problemi di introspezione provenienti dall'area esterna confinante (int.20), attraverso inferriata. Nel caso specifico le vedute verso l'interno dell'immobile, sono risolte con schermi apposti si presume dal proprietario (piante rampicanti in plastica). Parte del confine con tale unità immobiliare è chiusa con breve parete in vetro cemento situata nei pressi della finestra della camera da letto dell'immobile in oggetto. La facciata esterna dell'appartamento e quella subito superiore (piano 1°), sono rivestite con piastrelle in presunto gres di colore bianco.

Entrati nell'appartamento tramite portoncino blindato verde (da notare la presenza di inferriate alle porte finestre del soggiorno e della camera da letto) si accede al soggiorno / pranzo con angolo di cottura situato sul fondo (c.a. mq14,70). Esso è pavimentato con gres chiaro posto in diagonale e tinteggiato sia alle pareti che a soffitto di colore bianco. Le porte finestre sono in legno vetro camera in buone condizioni di manutenzione, mentre gli avvolgibili sono in pvc. Gli infissi interni, la porta tra S/P (scorrevole) e quella del bagno (a bussola), sono in legno tamburato di colore scuro in discrete condizioni. La camera da letto che, come visto possiede una porta finestra sull'area esterna, ha una superficie di c.a. 20,78 mq ed è pavimentata e tinteggiata come il soggiorno. Una ulteriore piccola finestra nella camera da letto è posta in alto, prospiciente altrui proprietà. Una porta all'interno della camera conduce al bagno (c.a. mq3,55) che riceve luce naturale da una finestra in vetrocemento posta in alto tra soggiorno e bagno. Esso è dotato di doccia con sportelli, lavabo, bidet e vaso con scarico tipo Geberit. Il bagno è pavimentato con monocottura di colore chiaro montata anche alle pareti. L'appartamento è dotato di caldaia autonoma per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il

riscaldamento. E' inoltre installato uno split per l'aria condizionata all'interno della camera da letto, con unità esterna situata nell'area di pertinenza dell'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Per quanto riguarda il box, ad esso si accede tramite rampa per il PS1 con cancello automatico su strada, dal civ.59 di Via Forno Casale, all'inizio dell'edificio. L'autorimessa è costituita da una lunga corsia di manovra al piano seminterrato che corre rettilinea al di sotto del fabbricato. Pavimentata con pavimento industriale in buono stato di manutenzione essa è illuminata con impianto in canaline e dotata di estintori antincendio. Sul fondo della lunga corsia è presente la porta di sicurezza che immette nella scala di sicurezza che sbarca al piano terra ed al termine dell'edificio. Presso l'uscita di sicurezza, sulla sinistra della corsia di manovra è situato il box in questione, chiuso da una saracinesca a bascula in ferro zincato, manuale, con parte della superficie grigliata per l'aerazione. Il box (c.a. mq27,90) ha la medesima pavimentazione dello spazio manovra e pareti e soffitti non intonacati ma in discreto stato di manutenzione. Esso è dotato di luce elettrica e lunga finestra a nastro posta in alto, sulla parete di fondo che apre sul giardino degli appartamenti lato Via Forno Casale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/11/1999 al 29/12/2003	Comune di Roma Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Compravendita			

	Notaio Nicola Cinotti	04/11/1999	89444	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	05/11/1999		53825
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2003 al 09/11/2006	Cessione diritto di proprietà			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giorgio Intersimone	29/12/2003	177933	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	15/01/2004		2905
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2006 al 11/11/2009	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giorgio Intersimone	09/11/2006	186233	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II: di Roma 1	06/12/2006		98355
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2009 al 28/08/2024	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Vincenzo Silvestroni	11/11/2009	265885	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/11/2009		83907

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Presenti anche:

Atto di modifica ragione sociale a favore di a Carico didel 17/11/2004 Notaio Giorgio Intersimone rep.180485;
 Atto di integrazione convenzione da parte del Comune di Roma e del 15/05/2007 notaio Paolo Soccorsi Alifonri rep.118137;

Atto di rettifica nota di trascrizione 17/11/2004 n.90986 relativa all'atto Notaio Intersimone del 4/11/2004 rep.180485 per modifica ragione sociale da a ;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1999 al 29/12/2003	Comune di Roma Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Cinotti	04/11/1999	89444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	05/11/1999		53825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2003 al 09/11/2006		Cessione diritto di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Intersimone	29/12/2003	177933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	15/01/2004		2905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: STEFANORI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50d9e5d1ec24e437f8b7f8e8508b5146



Dal 09/11/2006 al 11/11/2009	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giorgio Intersimone	09/11/2006	186233	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	06/12/2006		98355
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/11/2009 al 28/08/2024	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Vincenzo Silvestroni	11/11/2009	265885	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/11/2009		83907
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Presenti anche:

Atto di modifica ragione sociale a favore di a carico di del 17/11/2004 Notaio Giorgio intersimone rep.180485;
 Atto di integrazione convenzione da parte del Comune di Roma e del 15/05/2007 notaio Paolo Soccorsi Aliforni rep.118137;

Atto di rettifica nota di trascrizione 17/11/2004 n.90986 relativa all'atto Notaio Intersimone del 4/11/2004 rep.180485 per modifica ragione sociale da a ;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 18/11/2009
Reg. gen. 152584 - Reg. part. 43208
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.A.
Contro

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma il 30/07/2003
Reg. gen. 70045 - Reg. part. 46326
A favore di Comune di Roma
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 14/07/2023
Reg. gen. 89793 - Reg. part. 66087
A favore di Banca del Fucino S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere importi che risultano essere pari a €300,00 per la trascrizione del pignoramento e €35,00 per iscrizione ipoteca volontaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 18/11/2009
Reg. gen. 152584 - Reg. part. 43208
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.A.
Contro

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma il 30/07/2003
Reg. gen. 70045 - Reg. part. 46326
A favore di Comune di Roma
Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 14/07/2023
Reg. gen. 89793 - Reg. part. 66087
A favore di Banca del Fucino S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere importi che risultano essere pari a €300,00 per la trascrizione del pignoramento e €35,00 per iscrizione ipoteca volontaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma Del. C.C. n.18 del 12/02/2008 il fabbricato ricade nel sistema insediativo Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 - N.T.A. artt. 44-45-48 - P.d.Z. B41 Settecamini Casalbianco Variante Sexies - Variante al P.R.G. 2008 Del. C.C. n.52 del 18/06/2009 approvata ai sensi e per gli effetti dell'art.8 L. 18/04/1962 n.167 come integrato dall'art.34 L.22/10/1971 n.86 della Variante urbanistica del P.d.Z. B41 Sexies Settecamini Casalbianco.

Rete Ecologica: nulla.

Carta per la qualità: nulla.

Secondo il Piano territoriale paesistico della Regione Lazio (P.T.P.R.):

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B: Art.134 e 142 del D.Lgs. 42/04 "Protezione delle aree di interesse archeologico;

Tav. C: Parchi Archeologici e culturali;

Tav. D: 05891_P325 Proposta Comunale di modifica dei P.T.P. vigenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma Del. C.C. n.18 del 12/02/2008 il fabbricato ricade nel sistema insediativo Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 - N.T.A. artt. 44-45-48 - P.d.Z. B41 Settecamini Casalbianco Variante Sexies - Variante al P.R.G. 2008 Del. C.C. n.52 del 18/06/2009 approvata ai sensi e per gli effetti dell'art.8 L. 18/04/1962 n.167 come integrato dall'art.34 L.22/10/1971



n.86 della Variante urbanistica del P.d.Z. B41 Sexies Settecamini Casalbianco.

Rete Ecologica: nulla.

Carta per la qualità: nulla.

Secondo il Piano territoriale paesistico della Regione Lazio (P.T.P.R.):

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B: Art.134 e 142 del D.Lgs. 42/04 "Protezione delle aree di interesse archeologico;

Tav. C: Parchi Archeologici e culturali;

Tav. D: 05891_P325 Proposta Comunale di modifica dei P.T.P. vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Il fabbricato fa parte di un complesso misto residenziale - non residenziale nel quale l'edificio in oggetto è rappresentato con la lettera "B". Esso nasce su progetto prot.75900 del 02/12/2002 al quale segue variante per Nuovi tipi, con prot.10612 del 13/02/2003. Anche a seguito del parere favorevole della Asl prot.39684 del 2002, la Commissione Edilizia rilascia anch'essa benestare in data 09/04/2003, vincolando il rilascio della Concessione edilizia ad atto d'obbligo da parte del costruttore per il vincolo del lotto, parcheggio privato al servizio del residenziale e parcheggio privato al servizio del commerciale, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio. Quest'ultimo viene stipulato con atto Notaio Intersimone rep.176786 del 22/07/2003.

Viene quindi rilasciata Concessione edilizia n.963 del 18/09/2003 alla quale seguono le due Concessioni in scissione n.1086 e 1087 del 19/10/2006.

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica, l'immobile appare conforme al progetto di costruzione ad eccezione della realizzazione del tramezzo di divisione tra S/P e camera da letto. Per quanto riguarda tale difformità, essa è regolarizzabile con presentazione di CILA in sanatoria presso il Comune, previo pagamento della sanzione di €.1.000,00, diritti di segreteria di €.251,24, diritti catastali per variazione della scheda pari ad €.50,00 e un importo per spese tecniche stimabile in c.a. €.1.500,00 per la pratica edilizia e catastale. Complessivamente gli oneri di regolarizzazione saranno pertanto presumibilmente stimabili in c.a. €.2.801,24 che andranno detratti dal valore di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Il fabbricato fa parte di un complesso misto residenziale - non residenziale nel quale l'edificio in oggetto è rappresentato con la lettera "B". Esso nasce su progetto prot.75900 del 02/12/0/2002 al quale seguono Nuovi tipi con prot.10612 del 13/02/2003. Anche a seguito del parere favorevole della Asl 39684 del 2002 la Commissione Edilizia rilascia anch'essa parere favorevole in data 09/04/2003 vincolando il rilascio della Concessione edilizia ad atto d'obbligo da parte del costruttore per il vincolo del lotto, parcheggio privato al servizio del residenziale, e parcheggio privato al servizio del commerciale, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio. Quest'ultimo viene stipulato con atto Notaio Intersimone rep.176786 del 22/07/2003.

Viene quindi rilasciata Concessione edilizia n.963 del 18/09/2003 alla quale seguono le due Concessioni in scissione n.1086 e 1087 del 19/10/2006.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del Box, esso appare conforme al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.43-63, EDIFICIO B, INTERNO 13, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si allegano alla presente gli estratti conto, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali relative a fabbricato ed immobili in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FORNO CASALE NN.59, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si allegano alla presente gli estratti conto, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali relative a fabbricato ed immobili in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43-63, edificio B, interno 13, piano T
L'immobile di cui al Bene 1, costituito da un appartamento in Via Forno Casale Fabbr. B piano terra int.13 con piccola area esterna e box al piano S1 (quest'ultimo Bene 2), si trova in Comune di Roma al di fuori del G.R.A., nella zona Est, tra Settecamini e Marco Simone (frazione del Comune di Guidonia). L'insediamento abitativo è a breve distanza dalla Via Casal Bianco e dalla consolare Via Tiburtina. Il complesso immobiliare è recente ed è costituito da tre fabbricati residenziali a schiera di tre piani fuori terra ed un edificio commerciale di un piano fuori terra. Intorno sono presenti altri edifici residenziali in linea, anch'essi di recente costruzione. I collegamenti con Roma, tramite trasporti pubblici, sono unicamente di terra: autobus che tramite la Via Tiburtina che possono condurre alla Metro B fermata Ponte Mammolo (direttamente da Via Forno Casale). L'insediamento è piuttosto isolato, larghi spazi di campagna sono presenti intorno. Sul retro del complesso in particolare è presente un'area archeologica, non strutturata e vincolata dalla sovrintendenza. Per quanto riguarda i parcheggi, la zona non sembra avere problematiche, stessa cosa dicasi per quanto riguarda il traffico (ad esclusione di quello della via consolare). Anche gli esercizi commerciali non sono molto presenti e si deve far riferimento al vicino

quartiere di Settecamini, così come per le infrastrutture generali, presenti a Roma. Il fabbricato in oggetto è un edificio a schiera di tre piani fuori terra con differenti rivestimenti esterni (mattonelle in gres, intonaco e muretti giardini lato strada in pietra rossa). Lo stato di manutenzione dei prospetti non è buono e non è improbabile che necessiti in futuro di opere di ripristino di intonaci e tinte. La lunga schiera rettangolare dell'edificio ha un accesso carrabile per il piano S1 (civ.59) dove sono i boxes, all'inizio del fabbricato. Inoltre sono presenti altri due accessi: uno sul lato corto S-O dove è situato un passo carrabile (civ.63) che conduce al retro del fabbricato lungo il quale una strada interna costeggia tutte le entrate degli immobili che hanno fronte su S-E. Inoltre è presente al suo fianco un passo pedonale (civ.61), sempre per il medesimo lato del fabbricato. Infine sul lato opposto a quest'ultimo, fronte strada è presente un altro passo carrabile (civ.43) che costituisce l'uscita della strada interna suddetta (che è a senso unico). Lato strada sono presenti giardini rialzati ed entrate degli appartamenti lato N-O. Sul lato opposto, come visto, lungo la strada condominiale sono invece presenti le entrate degli immobili del piano terra lato S-E con loro giardini (tra i quali l'appartamento pignorato, che è il penultimo della schiera) e le scale schermate da murature per l'accesso agli appartamenti del piano 1°. La strada interna condominiale di accesso alle unità immobiliari è asfaltata e carrabile, in buono stato e presenta sul lato S-E un muro che la separa: in parte da un'altra strada interna relativa all'altro caseggiato a schiera del medesimo insediamento ed in parte su area a verde a confine con la Via Casal Bianco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 292, Part. 296, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A2, Graffato part. 49

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

Valore di stima del bene: € 74.982,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico. Si riassumono di seguito quelle che sono le peculiarità positive e negative dell'immobile.

- caratteristiche positive: localizzazione in ambiente naturale poco urbanizzato, buona superficie per messa a reddito, possibilità di parcheggio;

- caratteristiche negative: zona molto periferica ed isolata (lontananza da infrastrutture e commercio), mancanza di riscontro d'aria interna, difficoltà di locazione per scarsa domanda, problematiche di introspezione dall'esterno, problematiche di trasporto pubblico, irregolarità edilizie da risolvere, problematiche di manutenzione nel fabbricato.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali (c.a. mq49,90), considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 4,90% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria 0,10 - esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto 0,10 - ubicazione periferica 0,40 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 - quota poco elevata dal piano stradale 0,10 pari a +1,00) e discendenti (previsione di migliorie infrastrutturali della zona 0,05 - disponibilità di parcheggi 0,05 pari a - 0,10) operanti sul saggio medio pari al 2,50%: pertanto $(1,00+4,00\%-0,10) = 4,90\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole

relative alle sole parti effettivamente utilizzate (c.a. mq 42,64).

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 1.800,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda dell'immobile:

= €/mq 1.800,00 x mq 49,90 = €89.820,00;

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €11,72 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese 11,72 x mq 42,64 x (12 + (6,5 x 0,75%)) x 0,75 / 4,90% = €92.210,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

(€89.820,00+€92.210,00)/2= €91.015,00

Dal valore su riportato sono da detrarre le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie come sopra calcolate:

€91.015,00 - €2.801,24 = €88.213,76

In ultimo, il valore arrotondato finale dell'immobile, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%), sarà:

€88.213,76 x 0,85 = €74.982,00

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1

L'immobile pignorato di cui al Bene 2 è costituito da un box in Via Forno Casale con accesso al civ.59, sito al piano S1 int.12. Per quanto riguarda la descrizione e le informazioni di tipo generale della zona e delle sue infrastrutture, si rimanda al medesimo capitolo del Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 292, Part. 296, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.182,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico, vista la particolarità tipologica del bene e l'esiguità di dati circa la redditività delle autorimesse della zona (a bassa densità edilizia per avere un consistente mercato degli affitti dei box) si è adottato un unico procedimento di stima, il sintetico. Si riassumono di seguito quelle che sono le peculiarità positive e negative dell'immobile.

- caratteristiche positive: buona superficie per un'autovettura.

- caratteristiche negative: difficoltà di locazione per scarsa domanda e presenza di parcheggi pubblici.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali (c.a. mq29,68), considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine degli scarsi prezzi di mercato correnti, relativi a

beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili su Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 800,00. Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda dell'immobile:

= €/mq 800,00 x mq 29,68 = €23.744,00.

In ultimo, il valore arrotondato finale dell'immobile, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%), sarà:

€23.744,00 x 0,85 = €20.182,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Forno Casale nn.43- 63, edificio B, interno 13, piano T	49,90 mq	1.502,65 €/mq	€ 74.982,00	100,00%	€ 74.982,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Forno Casale nn.59, edificio B, interno 12, piano S1	29,68 mq	679,99 €/mq	€ 20.182,00	100,00%	€ 20.182,00
Valore di stima:					€ 95.164,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea