
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 953/2021 del R.G.E.I., G.E. Dott. Romolo Ciufolini

promossa da



Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienza.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotto.....	13
Lotto.....	13
Stima Bene n. 1.....	14
Stima Bene n. 2.....	15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 953/2021 del R.G.E.I.....	18
Lotto.....	18



INCARICO

In data 25/03/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1
- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

DESCRIZIONE

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati tra loro a mezzo di scale interne; al piano terreno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, da locale accessorio ed aree esterne di pertinenza; al piano primo è composto da disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di pertinenza; il piano interrato è costituito da sostruzione areata.

- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

L'immobile è posto al piano sottostrada ed è dotato di locale di deposito comunicante.

I manufatti si trovano nella Zona LI "La Storta", sita nell'area nord-ovest della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra il rio Galeria ad est e la via Cassia a ovest, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 14; la Zona confina a nord con la Zona LII "Cesano", ad est con le Zone LV "Isola Farnese" e LIV "La Giustiniana", a sud con le Zone L "Ottavia" e XLVIII "Casalotti" e ad ovest con la Zona XLIX "Santa Maria di Galeria".

La zona di appartenenza, può definirsi, in linea generale, discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione di "La Storta" della linea ferroviaria "FL3".

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

- **Bene n. 2** – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

TITOLARITÀ

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1
- **Bene n. 2** – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano essere in proprietà di:

Codice fiscale:

Catastalmente intestati a

- 1) (proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale:
- 2) (proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale:

CONFINI

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

I confini dell'appartamento sono: il distacco su Via Cardinale Ugo Poletti, l'unità abitativa distinta dall'interno numero 3, l'unità abitativa distinta dall'interno numero 4, salvo altri.

- **Bene n. 2** – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

I confini dell'autorimessa sono: la porzione coperta dell'unità abitativa distinta dall'interno numero 3, la porzione scoperta dell'unità abitativa distinta dall'interno numero 3, l'autorimessa distinta dall'interno numero 2, salvo altri.

CONSISTENZA

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 103 mq.

La superficie commerciale di 103 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento e pertinenze accessorie (coefficiente pari a 1 - 0,50) = 87 mq
- pertinenze esclusive di ornamento (cortili/giardini coefficiente pari a 0,10 - 0,02) = 12 mq

- pertinenza esclusive di ornamento (balconi/terrazzi coefficiente pari a 0,30) = 4 mq

- **Bene n. 2** – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 27 mq.

La superficie commerciale di 27 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- autorimessa e pertinenze accessorie (coefficiente pari a 1 - 0,50) = 27 mq.

DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

Indirizzo catastale: Via Cardinale Ugo Poletti n. 53-55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	112	920	507	6	A/7	5	8,5 vani	Totale: 167 mq Totale escluse aree scoperte: 163 mq	€ 1.492,56	S1-T-1
		937	503							

Catastalmente intestato a:

- 1) (proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni)

Codice fiscale:

- 2) (proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dallo stato dei luoghi; l'intestazione catastale non risulta in linea con l'attuale proprietà dell'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 14 marzo 2018.

La summenzionata planimetria catastale mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto alla configurazione dei luoghi come da titoli edilizi abilitativi assentiti (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia); lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dell'immobile, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nella presente perizia, allegata alla presente perizia medesima; dei costi necessari per l'aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima commerciale del bene.

- **Bene n. 2** – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

Indirizzo catastale: Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	112	920	508	6	C/6	10	39 mq	Totale: 43 mq	€ 114,81	S1

Catastalmente intestato a:

- 1) (proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale:
- 2) (proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dallo stato dei luoghi; l'intestazione catastale non risulta in linea con l'attuale proprietà dell'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 14 marzo 2018.

La summenzionata planimetria catastale mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto alla configurazione dei luoghi come da titoli edilizi abilitativi assentiti (cfr. paragrafo dedicato alla regolarità edilizia); lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dell'immobile, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nella presente perizia, allegata alla presente perizia medesima; dei costi necessari per l'aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima commerciale del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

Il complesso edilizio di riferimento ha rivestimento esterno ad elementi di laterizio e consta di numero due livelli in elevazione oltre ad un livello interrato. L'ingresso all'immobile è possibile dal passo pedonale posto al civico 53 della Via Cardinale Ugo Poletti ovvero dal passo carraio posto al civico 55 della medesima via. L'ingresso dal civico 53 avviene mediante cancelletto di metallo posto su strada di accesso all'area esterna di pertinenza; l'ingresso dal civico 55 avviene mediante cancello metallico automatizzato a doppia partita di accesso sia all'area adibita a giardino dell'appartamento sia alla rampa carrabile di conduzione all'autorimessa censita al foglio 112, part. 920, sub 508; l'appartamento non è dotato di impianto ascensore ed i piani sono collegati tra loro a mezzo di scale interne; dalle informazioni assunte, il complesso edilizio risulta costituito in condominio.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazione - piastrelle ceramiche;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato ovvero piastrelle ceramiche (servizi e cucina);
- soffitti - rifiniti ad intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni - legno con doppio vetro, grate di sicurezza, scuri in legno ove presenti;
- serramenti interni - legno.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico - presente;
- impianto di riscaldamento - autonomo, caldaia a gas;
- impianto acqua calda sanitaria - caldaia a gas;
- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico - collegato alla rete di distribuzione;
- impianto gas - collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile, anche con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia, si può definire "da ristrutturare".

- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

L'ingresso all'immobile è possibile dal passo carraio posto al civico 55 della Via Cardinale Ugo Poletti ed avviene mediante cancello metallico automatizzato a doppia partita di accesso sia alla rampa carrabile di conduzione all'autorimessa sia all'area adibita a giardino dell'appartamento posto al civico 53/55 della via medesima; l'autorimessa risulta comunicante con il piano seminterrato dell'appartamento censito al foglio 112 part. 920/937 sub 507/503; dalle informazioni assunte, il complesso edilizio risulta costituito in condominio (documentazione fotografica in allegato).

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile, anche con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia, si può definire "da ristrutturare".

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo eseguito per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non è risultato essere concesso in locazione ed è risultato nella disponibilità parte eseguita.

- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo eseguito per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non è risultato essere concesso in locazione ed è risultato nella disponibilità parte eseguita.

PROVENIENZA

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1
- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto in data 30 gennaio 2023, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma 1 il 21/08/2009

Reg. gen. 114940 - Reg. part. 64182

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale

Si precisa che nella summenzionata nota R.P. 64182/2009 alla "Sezione D – Ulteriori informazioni" è specificato quanto segue:

*"EREDEN.1 CONIUGE IMMOBILEN.1 PARTICELLE GRAFFATE I FIGLI: NATA A
, NATA E NATO A
HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO TRIB. ORD. DI ROMA UFF. SUCC. DEL
28/06/2004 FASC. 405010/2004 LA PRESENTE SI RITRASMETTE PER INSERIMENTO BENEFICI FISCALI
1 CASA"*

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il 14/02/2022

Reg. gen. 16521 - Reg. part. 11582

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale

• **Atto tra vivi – assegnazione a socio di cooperativa edilizia**

Trascritto a Roma 1 il 19/04/2003

Reg. gen. 35365 - Reg. part. 23420

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

separazione di beni)

Codice fiscale

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione

di beni)

Codice fiscale

Contro

- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (RM)

Codice fiscale

Si precisa in riferimento alla nota R.P. 23420/2003 alla sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" è citata la seguente rettifica:

• **Atto tra vivi – assegnazione a socio di cooperativa edilizia**

Trascritto a Roma 1 il 11/12/2008

Reg. gen. 163902 - Reg. part. 101427

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

separazione di beni)

Codice fiscale

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione

di beni)

Codice fiscale

Contro

- SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (RM)

Codice fiscale

Si precisa che nella summenzionata nota R.P. 101427/2008 alla "Sezione D – Ulteriori informazioni" è specificato quanto segue:

*"LA COOPERATIVA " SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE" ED IL
SIGNOR PREMETTONO: - CHE CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL
DOTTOR GIORGIO INTERSIMONE, NOTAIO IN ROMA, REPERTORIO N.175856/30324, REGISTRATO
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 2 IL 23 APRILE 2003 AL NUMERO 000553/2V E TRASCritto A
ROMA CON NOTA IN DATA 19 APRILE 2003 AL NUMERO 23420 DI FORMALITA', LA COOPERATIVA
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE HA VENDUTO AI SIGNORI
E L'UNITA' IMMOBILIARE DA CIELO E SOTTOSUOLO,
DISTINTA CON IL NUMERO TRE, AVENTE ACCESSO AUTONOMO PEDONALE E CARRABILE DAI CIVICI
NUMERI 53 E 55 DI VIA CARDINALE UGO POLETTI, COSTITUENTE IN UN APPARTAMENTO AD USO
CIVILE ABITAZIONE ARTICOLATI NEI PIANI TERRENO E PRIMO, ED UN BOX AUTO SITO AL PIANO
INTERRATO DELLA MEDESIMA UNITA' IMMOBILIARE, E DISTINTI NEL CATASTO FABBRICATI DEL
COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 112, PARTICELLA 920, SUBALTERNI 3 E 11 E PARTICELLA 907 SUB.3, TRA
LORO GRAFFATE, ZONA 6, CAT.A/2, CLASSE 5, VANI 6, RENDITA EURO 936,66 (L'APPARTAMENTO E
L'ANNESSA AREA SCOPERTA) E PARTICELLA 920 SUB.7, ZONA 6, CAT. C/6, CLASSE 10, MQ.91, RENDITA
EURO 267,89 (IL BOX AUTO); - CHE PER UN MERO ERRORE MATERIALE NEL SOPRACITATO ATTO
AUTENTICATO NELLE FIRME DAL DOTTOR GIORGIO INTERSIMONE, NOTAIO IN ROMA, REPERTORIO
N.175856/30324, LA PORZIONE IMMOBILIARE COSTITUENTE L'APPARTAMENTO E L'ANNESSA AREA*

SCOPERTA E' STATA ERRONEAMENTE IDENTIFICATA CATASTALMENTE; - CHE IN DATA 0
 E' DECEDUTA IN ROMA LA SIGNORA - CHE UNICO EREDE DELLA SUDETTA
 SIGNORA E' IL MARITO SIGNOR AVENDO I FIGLI
 E RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON VERBALE DEL TRIBUNALE DI ROMA,
 UFFICIO SUCCESSIONI, IN DATA 28 GIUGNO 2004, REP.360; - CHE LA COOPERATIVA " SOCIETA'
 COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE" ED IL SIGNOR
 INTENDONO RETTIFICARE I SUDETTI DATI CATASTALI. TUTTO CIO' PREMesso E DA CONSIDERARE
 PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I COMPARENTI CONVENGONO E
 STIPULANO QUANTO SEGUE: IL COMPARENTE SIGNOR E LA COOPERATIVA
 " SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE" CONVENGONO DI
 RETTIFICARE I DATI CATASTALI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO ED ALL'ANNESSA AREA SCOPERTA
 RIPORTATI ALL'ARTICOLO 2 DELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL DOTTOR GIORGIO
 INTERSIMONE, NOTAIO IN ROMA, REPERTORIO N.175856/30324, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE
 ENTRATE DI ROMA 2 IL 23 APRILE 2003 AL NUMERO 000553/2V E TRASCRITTO A ROMA CON NOTA IN
 DATA 19 APRILE 2003 AL NUMERO 23420 DI FORMALITA', COME SEGUE: "FOGLIO 112, PARTICELLA
 920 SUB.3 GRAFFATA CON IL SUBALTERNO 11 E PARTICELLA 937 SUB.3, ZONA CENSUARIA 6,
 CATEGORIA A/7, CLASSE 5, VANI 6,5, RENDITA CATASTALE EURO 1.141,37 (L'APPARTAMENTO E
 L'ANNESSA AREA SCOPERTA) E PARTICELLA 920 SUB.7 ZONA 6 CATEGORIA C/6 CLASSE 10 MQ 94,
 RENDITA EURO 276,72 (IL BOX AUTO)."

Per quanto concerne i terreni su cui vennero edificati gli immobili eseguiti:

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 09/07/1986

Reg. gen. 55376 - Reg. part. 37363

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (RM)

Codice fiscale

Contro

-

Codice fiscale



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55
 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1
- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3
 Piano: S1

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto in data 30 gennaio 2023, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Iscritta a Roma 1 il 23/09/2008

Reg. gen. 123303 - Reg. part. 23029

Importo: Euro 1.356.946,88

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di



-
Codice fiscale
Contro
- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A MUTUALITA' PREVALENTE (RM)
Codice fiscale

• **Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Roma 1 il 22/05/2015
Reg. gen. 50280 - Reg. part. 7920
Importo: Euro 19.402.397,18
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-
Codice fiscale
Contro tra altro

-
Codice fiscale

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto in data 30 gennaio 2023, risulta quanto segue:

Trascrizioni

Per quanto concerne il bene numero 2:

• **Atto giudiziario del 14/09/2007 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/10/2007
Reg. gen. 185200 - Reg. part. 80682
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-)
Codice fiscale

Contro

- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. (RM)
Codice fiscale

Per quanto concerne i beni numero 1 e 2:

• **Atto giudiziario del 16/05/2016 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/06/2016
Reg. gen. 61453 - Reg. part. 41942
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-
Codice fiscale
Contro

-
Codice fiscale

- **Atto giudiziario del 03/09/2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 119006 - Reg. part. 82687
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-

Codice fiscale

Contro

-

Codice fiscale

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Sistema Informativo NIC di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e Regole - Sistema Insediativo – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (artt. 44, 45 e 48 delle NTA).

L'attuale destinazione dei beni risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55
- Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso il Municipio 14 di Roma Capitale di riferimento hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale – Ufficio Speciale Condono Edilizio, hanno consentito di rintracciare le istanze di concessione in sanatoria numero 530254/2004 sott. 0 e sott.1, presentate ai sensi della L. 326/03; le istanze in parola afferiscono alla realizzazione di ampliamento di superficie residenziale e non residenziale, e di cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a residenziale.

L'esame della documentazione afferente alle istanze dei suddetti titoli abilitativi in sanatoria certamente non consente di poter valutare la possibilità di perfezionamento delle istanze medesime.

Le ricerche eseguite presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale – Ufficio Certificazioni, hanno consentito di rintracciare le concessione edilizie numero 70/C del 27 gennaio 1997 e 527/C del 18 giugno 1997.

Per quanto afferente all'appartamento, sulla scorta dei rilievi eseguibili certamente è possibile valutare che la configurazione dell'immobile debba essere ricondotta a quanto autorizzato dalle

sudette concessioni edilizie (documentazione grafica allegata), mediante titolo abilitativo per ripristino della configurazione autorizzata; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell’ambito della stima del valore dell’immobile, possono essere reputati pari a circa € 15.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l’appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un “Attestato di Prestazione Energetica” in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all’impianto di riscaldamento e di produzione dell’acqua calda sanitaria.

- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

Le ricerche eseguite presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale – Ufficio Certificazioni, hanno consentito di rintracciare le concessione edilizie numero 70/C del 27 gennaio 1997 e 527/C del 18 giugno 1997.

Sulla scorta dei rilievi certamente è possibile valutare che la configurazione dell’immobile debba essere ricondotta a quanto autorizzato dalle sudette concessioni edilizie (documentazione grafica allegata), mediante titolo abilitativo per ripristino della configurazione autorizzata; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell’ambito della stima del valore dell’immobile, possono essere reputati pari a circa € 6.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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

LOTTO

Dall’atto di pignoramento risulta che gli immobili sono stati pignorati per intero per il diritto di proprietà. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1
- **Bene n. 2** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

STIMA BENE N. 1

- **Bene n. 1** - Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55
- Interno: 3 Piano: S1 - T - 1

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, II semestre 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.100,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.200,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.900,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.900,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del Bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.900,00 \text{ €/mq} \times 103,00 \text{ mq} = \text{€ } 195.700,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 195.700,00.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.700,00, può essere assunto pari ad € 175.100,00.

STIMA BENE N. 2

- **Bene n. 2** – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, II semestre 2022, box auto, pari ad € 950,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, box auto, pari ad € 950,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, box auto, pari a circa € 1.000,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,70 a alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 700,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del Bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 27,00 \text{ mq} = \text{€ } 18.900,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 18.900,00.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 650,00, può essere assunto pari ad € 17.550,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 1 – Appartamento in villino ubicato a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1- piano: T interno: 4 Palazzina: A	103,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 175.100,00	1/1	€ 175.100,00
Bene n. 2 – Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1	27,00 mq	650,00 €/mq	€ 17.550,00	1/1	€ 17.550,00
Totale lotto:					€ 192.650,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

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

Roma, 28 luglio 2023

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale Bene n. 1
4. Visura storica catastale Bene n. 2
5. Planimetria catastale Bene n. 1
6. Planimetria catastale Bene n. 2
7. Planimetria Bene n.1 secondo rilievi di sopralluogo
8. Planimetria Bene n.2 secondo rilievi di sopralluogo
9. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1"

10. Atto di provenienza dei Beni alla parte esecutata

11. Documentazione istanza di concessione in sanatoria prot. 530254-0 del 2004

12. Documentazione istanza di concessione in sanatoria prot. 530254-1 del 2004

13. Stralcio documentazione concessioni edilizie 527/C e 70/C



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 953/2021 DEL R.G.E.I.**



LOTTO

Bene n. 1 - Appartamento in villino			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Cardinale Ugo Poletti civico 53/55 - Interno: 3 Piano: S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 920/937 Sub. 507/503, Zc 6, Categoria A/7	Superficie Commerciale	103 mq
Descrizione:	<p>L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati tra loro a mezzo di scale interne; al piano terreno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, da locale accessorio ed aree esterne di pertinenza; al piano primo è composto da disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di pertinenza; il piano interrato è costituito da sostruzione areata.</p> <p>I confini dell'appartamento sono: il distacco su Via Cardinale Ugo Poletti, l'unità abitativa distinta dall'interno numero 3, l'unità abitativa distinta dall'interno numero 4, salvo altri.</p>		

Bene n. 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Cardinale Ugo Poletti civico 55 - Interno: 3 Piano: S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 920 Sub. 508, Zc 6, Categoria C/6	Superficie Commerciale	27 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è posto al piano sottostrada ed è dotato di locale di deposito comunicante.</p> <p>I confini dell'autorimessa sono: la porzione coperta dell'unità abitativa distinta dall'interno numero 3, la porzione scoperta dell'unità abitativa distinta dall'interno numero 3, l'autorimessa distinta dall'interno numero 2, salvo altri.</p>		

