
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MIRIAM IAPPELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 150/2023

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH.

Promossa da

contro

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 14/03/2024 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

In data 18/03/2024 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 23/04/2024 eseguiva l'accesso all'immobile insieme al Custode Giudiziario Dott. Rodolfo Ciccioriccio, con esito positivo.

L'udienza per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita veniva fissata al 25/09/2024.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'oggetto del pignoramento è il seguente:

- Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Roma, alla Via del Giuba n° 19, e precisamente appartamento posto al piano quarto distinto con il numero interno 14, della consistenza catastale di vani 8,5 con annessa cantina posta al piano seminterrato. Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 566, particella 16, subalterno 14, Via del Giuba 19 piano 4-S1 zona C 3, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, superficie catastale mq. 159 totale escluse aree scoperte, r.c. Euro 2.665,88

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Roma, Via del Giuba numero 19, e precisamente:
 - appartamento distinto con il numero interno 14, sito al piano terzo sul rialzato, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, salone doppio, cucina, tre camere, due bagni, due ripostigli, due balconi
 - al piano cantinato la cantina numero 14

INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' EFFETTIVA

L'immobile oggetto dell'esecuzione è intestato catastalmente e appartiene effettivamente al seguente esecutato:

DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati del Comune di Roma, Foglio: 566 Particella: 16 Sub.: 14, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 163 mq Totale:escluse aree scoperte**: 159 mq, Rendita Euro 2.655,88, Indirizzo VIA DEL GIUBA n. 19 Interno 14 Piano 4-S1

Mappale Terreno Correlato (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 566 Particella: 16, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 740 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979
- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 566 Particella: 412, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 20 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979

CONFINI

Appartamento:

- Appartamento interno tredici, appartamento interno quindici, vano scala, chiostrina, Via del Giuba, Via Mogadiscio, salvo altri

Cantina:

- Corridoio di accesso, cantina numero cinque, vano scala, salvo altri

Confini dei mappali terreni correlati nel complesso (Catasto Terreni, Sezione A - Foglio 566 - Particelle 16 e 412 - area di sedime del fabbricato):

- Via del Giuba, Via Mogadiscio, particelle 15, 405, 406, salvo altro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 566 Particella: 16 Sub.: 14

- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 233224 registrato in data 18/07/2020 -Trascrizione n. 58386.1/2020 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 12/08/2020
- VARIAZIONE del 03/10/2018 Pratica n. RM0433608 in atti dal 03/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 125514.1/2018)
- Variazione del 31/01/2014 Pratica n. RM0067720 in atti dal 31/01/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 12947.1/2014) - ultima planimetria catastale in atti
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Atto del 27/06/1974 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 35865 Sede ROMA (RM) Registrazione n. 6829 registrato in data 03/07/1974 - COMPRAVENDITA Voltura n. 47864.1/1976 in atti dal 08/04/1995
- Accertamento e classamento eseguito nel 1957
 - Ditta dichiarata:
 - Via del Giuba n. 19 - piano V-I sotterraneo - interno 14
 - Variazione d'intestazione: nota di voltura n. 8455/55 Atto del 01/08/1955
 - Destinazione d'uso: abitazione

- Consistenza per vani utili:
 - Vani utili: 6
 - Accessori diretti: ingresso, corridoio, WC, vano piccolo, ripostiglio
 - Accessori complementari: cantina
 - Consistenza totale catastale: vani 8,72
 - Consistenza arrotondata al mezzo vano: vani 8,50
- Identificativi catastali: foglio 566, particella 16 subalterno 14, categoria A/2, classe 4[^], consistenza catastale vani utili 8,50

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A - Foglio 566 - Particella 16

- Impianto meccanografico del 12/06/1979

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A - Foglio 566 - Particella 412

- Impianto meccanografico del 12/06/1979

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 566 Particella: 16 Sub.: 14

- Situazione degli intestati dal 08/03/2019
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1)

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio II, Quartiere XVII - Trieste, c.a.p. 00199, nell'isolato compreso fra Via del Giuba, Via Mogadiscio e Via Tripoli.

Essa è costituita da un appartamento e da una cantina, comprese nel fabbricato condominiale con accesso dal civico 19 di Via del Giuba.

L'appartamento si trova al 4° piano dell'edificio ed è distinto con il numero interno 14.

Esso è composto da ingresso, corridoio, disimpegno, salone doppio, cucina, tre camere, due bagni, due ripostigli, due balconi.

L'altezza interna è di circa 3,05 metri, ridotta in alcuni vani per la presenza di controsoffitti fino ad un minimo di 2,70.

La cantina si trova al piano interrato ed è distinta con il numero interno 14.

L'altezza interna è di circa 3,24 metri.

Le porzioni immobiliari appaiono in buone condizioni manutentive.

In cucina sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano soprastante, che al momento dell'accesso sono apparse asciutte.

Sono presenti arredi fissi e mobili.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato dal Comune di Roma, per diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e per diversa conformazione della cantina, ma è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attuale.

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi delle difformità dei luoghi rispetto allo stato legittimo.

In occasione dell'accesso il debitore esecutato ha messo a disposizione la documentazione relativa alla manutenzione del gruppo termico di produzione di acqua calda sanitaria, Vaillant mod. MAG 14-0/1, da cui risulta, per ultima, la stipula di un abbonamento di manutenzione programmata di 2 anni avvenuta il 02/04/2024.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'appartamento.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

CONSISTENZA ¹

	Vano	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
1	Ingresso	7,2	1	7,2	Vani principali e accessori diretti
2	Corridoio	5,4	1	5,4	Vani principali e accessori diretti
3	Disimpegno	6,3	1	6,3	
4	Salone doppio (vano grande)	33,3	1	33,3	Vani principali e accessori diretti
5	Salone doppio (vano piccolo)	17,4	1	17,4	Vani principali e accessori diretti
6	Cucina	10,9	1	10,9	Vani principali e accessori diretti
7	Camera 1 (angolo Via del Giuba-Via Mogadiscio)	17,1	1	17,1	Vani principali e accessori diretti
8	Camera 2 (posizione centrale lato Via Mogadiscio)	11,3	1	11,3	Vani principali e accessori diretti
9	Camera 3 (angolo Via Mogadiscio-particella 15)	16,4	1	16,4	Vani principali e accessori diretti
10	Bagno 1 (con accesso dal disimpegno ed adiacente camera 3)	5,4	1	5,4	Vani principali e accessori diretti
11	Bagno 2 (con accesso dal corridoio ed adiacente disimpegno e bagno 1)	4,7	1	4,7	Vani principali e accessori diretti
12	Ripostiglio 1 (adiacente camera 2 e camera 3)	0,8	1	0,8	Vani principali e accessori diretti
13	Ripostiglio 2 (adiacente bagno 2)	2,4	1	2,4	Vani principali e accessori diretti
14	Ripostiglio 3 (con accesso dall'ingresso)	0,8	1	0,8	Vani principali e accessori diretti
15	Balcone con accesso dal salone doppio	10,2	0,3	3,1	Pertinenza esclusiva di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25
16	Balcone con accesso dalla cucina	3,3	0,3	1,0	Pertinenza esclusiva di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25
17	Cantina	4,4	0,50	2,2	Pertinenza accessoria comunicante con i locali principali

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.

RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA					
A	Superficie utile interna	143,8		132,9	Vani principali e accessori - Pertinenze accessorie
B	Superficie lorda interna (A + 15%)	165,4		152,8	Si stima un incremento del 15% per pareti perimetrali e tramezzi
C	Superficie utile esterna	13,5		4,1	Pertinenze esclusive di ornamento
D	Superficie utile totale (A + C)	157,3		137,0	Superficie utile interna + Superficie utile esterna
E	Superficie complessiva (B + C)	178,9		156,9	Superficie lorda interna + Superficie utile esterna
F	Superficie Catastale Totale			163,0	cfr. visura catastale
G	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte			159,0	cfr. visura catastale
H	SUPERFICIE COMMERCIALE			163,0	Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura

PROVENIENZA

Sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in relazione al debitore esecutato.

Si elenca di seguito, in ordine cronologico inverso, la catena delle trascrizioni.

1. Dichiarazione di successione presentata il 18/07/2020 e registrata al Num. 233224 Volume 88888, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 12/08/2020, reg. gen. 83893, reg. part. 58386

A favore:

-
Contro (de cuius):

-

Ulteriori informazioni:

- Devoluzione per testamento
- Pubblico Ufficiale Notaio In Roma
- Pubblicato il 19/07/2019, registrato il 24/07/2019, Serie 1T, Numero 021612, Ufficio DPRM1 UT Roma 2 - Aurelio

-

2. Atto a rogito del Notaio di Roma del 19 luglio 2019 rep. 896, racc. 543, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Roma 2, il 24/07/2019, n.21612, serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 24/07/2019, reg. gen. 92040, reg. part. 64550 - Verbale di pubblicazione di testamento olografo ed acquiescenza a disposizioni testamentarie

A favore:

-

Contro (de cuius):

-

Identificativi catastali:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 566, particella 16, subalterno 14, Via Del Giuba n. 19, piano: 4-S1, interno 14, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale Euro 2.655,88
Identificativi catastali:

Clausole estratte:

- I Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi consegnano ed io Notaio lo allego al presente atto sotto la lettera "A", l'estratto per riassunto dal registro degli atti morte, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile di Roma in data 16 luglio 2019, dal quale risulta che il giorno 8 marzo 2019 è defunto in Roma, ove era residente e domiciliato in vita, in Via del Giuba n. 19, il Signor e mi richiedono di provvedere alla pubblicazione del di Lui testamento olografo.
- Io sottoscritto , nel pieno possesso delle mie capacità, nomino mia erede universale mia moglie
- Esprimo quindi la mia volontà di lasciare tutti i miei beni, mobili ed immobili, a mia moglie quale erede universale. (...) Roma, 1/11/2018
- I componenti, mi dichiarano di accettare, come con il presente atto accettano, le predette disposizioni testamentarie, facendo acquiescenza alle medesime e di rinunciare, fin da ora, all'azione di riduzione che loro eventualmente dovesse spettare.
- La Signora accetta puramente e semplicemente l'eredità del proprio defunto coniuge Signor .

- Ai fini della trascrizione della accettazione di eredità, la Signora dichiara che nel patrimonio ereditario del proprio marito è compresa la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà sull'appartamento facente parte del fabbricato sito in Roma, Via del Giuba n. 19, distinto con il numero di interno 14 (quattordici), confinante con [sic!]
- Quanto sopra è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 566, particella 16, subalterno 14, Via Del Giuba n. 19, piano: 4-S1, interno 14, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale Euro 2.655,88.

3. Atto a rogito del dr. coadiutore del Notaio e di
 Roma del 27 giugno 1974 rep. 35865/7643, trascritto al Servizio di Pubblicità di Roma 1
 il 1°/07/1974, reg. gen. 38522, reg. part. 31070

Acquirente:

- L

Venditore:

-

Identificativi catastali:

- Partita 163299 del nuovo catasto edilizio urbano di Roma, in testa alla venditrice, foglio 566, particella 16, subalterno 14, categoria A/2, classe 4, vani 8,50, rendita catastale Lire 8755
- La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare dai suoi aventi causa, il regolamento di condominio dell'intero stabile di cui le porzioni come sopra compravendute fanno parte depositato in atti del Notaio di Roma con verbale in data 13 dicembre 1954 debitamente registrato e trascritto

Clausole estratte dalla nota di trascrizione:

- La signora ha venduto ai signori che congiuntamente ed in ragione di una metà indivisa ciascuno hanno accettato ed acquistato la sottodescritta porzione del fabbricato sito in Roma, Via del Giuba n. 19, e precisamente:
 - appartamento distinto con il numero interno quattordici, sito al piano terzo sul rialzato, composto di quattro camere ed accessori, confinante con appartamento interno tredici e appartamento interno quindici, vano scala, chiostrina, Via del Giuba e Via Mogadiscio salvo altri
 - al piano cantinato la cantina numero quattordici, confinante con corridoio di accesso, cantina numero cinque e vano scala, salvo altri

4. Atto a rogito del Notaio Roma in data 01/08/1955, registrato in Roma l'11/08/1955 al n. 1958 vol. 818/1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 30/08/1955 al n. 34817 di formalità

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato, che lo utilizza come abitazione principale

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, e successivi strumenti urbanistici attuativi, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti (cfr. SR 1:5000) - Norme tecniche di attuazione: Art. 24, 25

Sistemi e Regole 1:5000 - Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 - Norme tecniche di attuazione: Art. 24, 25, 32

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata eseguita in base al progetto presentato dalla Società di Costruzioni Fratelli Di Meo, registrato il 10/06/1953 al n. 14833, ed in forza della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 10/08/1953 con il numero 1954.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma con certificato n. 389, rilasciato in data 02/04/1955, domanda n. 29132/54.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato dal Comune di Roma, per diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e per diversa conformazione della cantina, ma è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attuale.

Non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi delle difformità dei luoghi rispetto allo stato legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita risulta costituito in UN condominio di 21 unità immobiliari.

In occasione dell'accesso il debitore esecutato ha esibito:

- i verbali di assemblea condominiale del 17/10/2023 e del 11/12/2023, dalle quali si possono evincere alcune problematiche attualmente esistenti in condominio
- il rendiconto della gestione riscaldamento 2022-2023
- le richieste di pagamento di 3 rate condominiali 2023 per complessivi € 1.646,48, e di 1 rata condominiale 2024 per complessivi € 548,48, nonché di 2 rate di riscaldamento 2022-2023 e 2023-2034 per complessivi € 884,09
- le ricevute di pagamento della 1^a e 2^a rata condominiale 2023 per euro 1.097,48

Carature millesimali estratte:

- Proprietà (Tabella A) - millesimi 57,500
- Riscaldamento
 - Potenza installata - millesimi 70,96
 - Millesimi tabella riscaldamento - millesimi 65

Non sono state reperite notizie di pendenze condominiali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 4088 Registro Generale 4943 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 82654/2014 del 13/01/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Formalità eseguita in data 16 gennaio 2015 al n. 4088 reg. part., decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Roma in data 13 gennaio 2015 ed in favore della società
 - A margine della nota di trascrizione risulta posto in data 17 aprile 2015 al n. 3891 reg. part. portante ordinanza emessa dal Tribunale di Roma in data 1° aprile 2015 con la quale è stata rigettata la domanda cautelare nei confronti della e per l'effetto ha revocato nei suoi confronti il provvedimento emesso inaudita altera parte in data 13 gennaio 2015 e, con riferimento agli altri resistenti, ha modificato il provvedimento emesso inaudita

altera parte in data 13 gennaio 2015 e, per l'effetto, ha autorizzato in favore della il sequestro conservativo dei beni mobili, immobili e crediti di cui ;

- ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 20196 Registro Generale 99598 - Pubblico ufficiale Repertorio 3876/2190 del 15/07/2022 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI -Formalità eseguita in data 21 luglio 2022 al n. 20196 reg. part., scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio di Roma del 15 luglio 2022 rep. 3876, ipoteca volontaria di € 650.000,00 iscritta in favore della Signora , a garanzia del pagamento di un effetto cambiario di pari importo emesso il 15 luglio 2022 e scadente il 30 ottobre 2022;
- ISCRIZIONE del 08/11/2022 - Registro Particolare 29261 Registro Generale 144447 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6811 del 25/10/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Formalità eseguita in data 8 novembre 2022 al n. 29261 reg. part., ipoteca giudiziale di € 450.000,00 iscritta in favore della a garanzia della sorte di € 328.542,40 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 25 ottobre 2022;
- TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 11756 Registro Generale 16611 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1263 del 18/01/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità eseguita in data 13 febbraio 2023 al n. 11756 reg. part., pignoramento immobiliare a favore della

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per regolarizzare le difformità dei luoghi rispetto ai titoli edilizi..

Stima degli oneri da detrarre al valore finale:

- Sanzione € 1.000,00
- Diritti d'istruttoria € 251,24
- Oneri catastali € 50,00
- Onorario per professionista € 2.000,00
- Totale € 3.301,24

FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- LOTTO UNICO

- Diritto di piena proprietà della porzione del fabbricato sito in Roma, Via del Giuba numero 19, e precisamente:
 - appartamento distinto con il numero interno 14, sito al piano terzo sul rialzato, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, salone doppio, cucina, tre camere, due bagni, due ripostigli, due balconi
 - al piano cantinato la cantina numero 14

- DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati del Comune di Roma, Foglio: 566 Particella: 16 Sub.: 14, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 163 mq Totale:escluse aree scoperte**: 159 mq, Rendita Euro 2.655,88, Indirizzo VIA DEL GIUBA n. 19 Interno 14 Piano 4-S1

- CONFINI

- Appartamento:
 - Appartamento interno tredici, appartamento interno quindici, vano scala, chiostrina, Via del Giuba, Via Mogadiscio, salvo altri
- Cantina:
 - Corridoio di accesso, cantina numero cinque, vano scala, salvo altri

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- mq 163

- TITOLI EDILIZI

- Progetto presentato dalla registrato il 10/06/1953 al n. 14833
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma in data 10/08/1953 con il numero 1954
- Dichiarazione di abitabilità n. 389 rilasciata in data 02/04/1955, domanda n. 29132/54

- STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile è occupato dal debitore esecutato

STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA DEL GIUBA 19

Stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA) - Codice zona: C21 - Microzona: 42
--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni civili	163,00	3.500,00 €	4.150,00 €	4.800,00 €
		570.500,00 €	676.450,00 €	782.400,00 €

Stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma I numero 2024 - Zona Q17 Trieste - Africano Coppede' (Municipio: II)
--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni - I-II fascia	163,00	4.000,00 €	4.250,00 €	4.500,00 €
		652.000,00 €	692.750,00 €	733.500,00 €

Stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Settembre 2024 - Zona Semicentro - ZONATRIESTE SALARIO AFRICANO VIALE LIBIA
--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni in stabili di fascia media	163,00	3.214,00 €	3.977,00 €	4.740,00 €
		523.882,00 €	648.251,00 €	772.620,00 €

Stima in base alla media dei dati precedenti
--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Appartamento	163,00	582.127,33 €	672.483,67 €	762.840,00 €

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

- Valore commerciale dell'immobile = € 672.483,67
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 3.301,24
- Valore commerciale ridotto dell'immobile = € (672.483,67 - 3.301,24) = € 669.182,43

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 669.182,43

IN CIFRA TONDA = € 670.000,00

(EURO SEICENTOSETTANTAMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 670.000,00 × 10% = € 67.000,00
 - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto stimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 17 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- Mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Progetto registrato il 10/06/1953 al n. 14833
- Licenza di costruzione n. 1954 del 10/08/1953
- Certificato di abitabilità n. 389 del 02/04/1955, domanda n. 29132/54
- Atto Notaio rep. 35865-1974
- Atto Notaio rep. 896-2019 pubblicazione testamento
- Trascrizione 31070-1974 atto Notaio rep. 35865-1974
- Trascrizione 58386-2020 successione
- Documentazione condominiale
- Documentazione gruppo termico per produzione acqua calda sanitaria
- Rilevo fotografico