
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MIRIAM IAPPELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 74/2023

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

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 19/04/2024 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

Porzioni immobiliari del fabbricato sito nel Comune di Roma, con accesso da Via Romolo Balzani, n. 64 - con i loro frutti, accessori, pertinenze e dipendenze - e precisamente distinte nel catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 634, particella 94, con i seguenti subalterni:

- subalterno 505 (ex subalterno 502, a sua volta derivante dalla soppressione del subalterno 48), z.c. 4, Categ. A/3, classe 4, consistenza vani 4, r.c. € 846,99, Via Romolo Balzani n. 64, piano S1-6- 7, interno 6C, scala 4, edificio M (appartamento con annessa cantina);
- subalterno 86, z.c. 4, Categ. C/6, classe 8, consistenza mq, 13, r.c. € 126,89, Via Romolo Balzani n. 64, piano S1, interno 401 (locale rimessa).

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Roma, e precisamente:
 - Bene N° 1 - Appartamento alla via Romolo Balzani n. 64 posto al piano settimo ma con accesso dal piano sesto e con annessa cantina al piano primo sottostrada, il tutto della consistenza catastale di vani quattro (4), distinto con il numero interno sei C (n. int. 6C), scala 4, edificio M
 - Bene N° 2 - Box auto alla via Romolo Balzani, posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 401 (quattrocentouno), della consistenza catastale di metri quadrati tredici (mq. 13), che sarà adibito a pertinenza dell'appartamento sopra descritto
 - NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE: non è stato possibile visitare la cantina in occasione dell'accesso effettuato ai fini della presente esecuzione immobiliare, in quanto raggiungibile da una scala recintata posta al piano terra dell'edificio M, nell'area compresa fra gli ingressi alle scale quarta e quinta, di cui non sono state reperite le chiavi

INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' EFFETTIVA

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
 - 1) (1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

- Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86
 - L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
 - 1) (1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

DATI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 61 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 57 mq, Euro 846,99, Indirizzo VIA ROMOLO BALZANI n. 64 Edificio M Scala 4 Interno 6C Piano S1-6 - 7
- Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale: 15 mq, Rendita Euro 126,89, Indirizzo VIA ROMOLO BALZANI n. 64 Interno 401 Piano S1
- Mappale terreno correlato - Sezione: C, Foglio: 634, Particella 66 (area di sedime del fabbricato)
 - Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione: C, Foglio: 634, Particella 66 - NON risulta rintracciabile in cartografia
 - NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE: Dalla lettura della mappa catastale, il fabbricato condominiale in cui è ubicata la porzione immobiliare eseguita grava sulle particelle 94 e 105 del foglio 634 sezione C

CONFINI

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - Appartamento: subalterno 504, vano scala comune, distacco detta via, salvo altri
 - Cantina: terrapieno per più lati, corridoio condominiale, salvo altri
- Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86
 - boxes nn. 400 e 402, area comune, salvo altri

Confini del mappale terreno correlato - Sezione C, Foglio: 634 Particelle: 94, 105 (area di sedime del fabbricato):

- Dell'intero complesso di abitazioni con box di autorimessa:
 - Via Romolo Balzani, Via Francesco Ferraroni; del Catasto terreni, Sezione C, Foglio 672: particelle 226, 355, salvo altro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2014 Pratica n. RM0577639 in atti dal 10/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108343.1/2014)
 - Atto del 26/09/2013 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 131788 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 75317.3/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/10/2013
 - VARIAZIONE del 10/09/2013 Pratica n. RM0642592 in atti dal 10/09/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 137517.1/2013) - Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2013
 - SCRITTURA PRIVATA del 12/04/2013 Pubblico ufficiale NOTAIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 131186 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 12245 registrato in data 09/05/2013 - STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE Voltura n. 66651.1/2013 - Pratica n. RM0670116 in atti dal 24/09/2013
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede PALESTRINA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 161 registrato in data 04/03/2013 - DICHIARAZIONE INTESTATA Voltura n. 25386.1/2013 - Pratica n. RM0252564 in atti dal 28/03/2013
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2011 Pratica n. RM1070224 in atti dal 03/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108529.1/2011) - Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/10/2011 - subalterno 502
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/11/2010 Pratica n. RM1368958 in atti dal 12/11/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 150752.1/2010)
 - VARIAZIONE del 21/04/2010 Pratica n. RM0477151 in atti dal 21/04/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 43526.1/2010)
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/2008 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 519 registrato in data 31/12/2009 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 8892.2/2010 - Pratica n. RM0177932 in atti dal 15/02/2010
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2007 Pratica n. RM0137392 in atti dal 07/02/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16170.1/2007) - Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2007
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Impianto meccanografico del 31/01/1988
 - SCRITTURA PRIVATA del 02/08/1978 Pubblico ufficiale NOT. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 36983 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 12946 registrato in data 08/08/1978 - Voltura n. 58824/1978 in atti dal 01/03/1989
- Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2020 Pratica n. RM0366853 in atti dal 30/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 170092.1/2020)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Atto del 26/09/2013 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 131788 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 75317.3/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/10/2013
 - SCRITTURA PRIVATA del 12/04/2013 Pubblico ufficiale NOTAIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 131186 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 12245 registrato in data 09/05/2013 - STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE Voltura n. 66651.1/2013 - Pratica n. RM0670116 in atti dal 24/09/2013
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede PALESTRINA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 161 registrato in data 04/03/2013 - DICHIARAZIONE INTESTATA Voltura n. 25386.1/2013 - Pratica n. RM0252564 in atti dal 28/03/2013
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/2008 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 519 registrato in data 31/12/2009 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 8892.2/2010 - Pratica n. RM0177932 in atti dal 15/02/2010
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2007 Pratica n. RM0137430 in atti dal 07/02/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16200.1/2007)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - SCRITTURA PRIVATA del 02/08/1978 Pubblico ufficiale NOT. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 36983 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 12946 registrato in data 08/08/1978 - Voltura n. 58824/1978 in atti dal 01/03/1989
 - Impianto meccanografico del 31/01/1988

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
- Situazione degli intestati dal 10/09/2013

1)

- Situazione degli intestati dal 12/04/2013
- Situazione degli intestati dal 21/04/2010

(1)

- Situazione degli intestati dal 31/05/2012
- Situazione degli intestati dal 21/04/2010

(1)

- Situazione degli intestati dal 31/12/2008
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/08/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

1)

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1)

– Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86

- Situazione degli intestati dal 12/04/2013

(1)

- Situazione degli intestati dal 31/05/2012
- Situazione degli intestati dal 31/12/2008
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1)

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono situate nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Quartiere VII - Prenestino Labicano, Municipio V, c.a.p. 00177.

Esse sono comprese in un più ampio complesso di abitazioni con box di autorimessa privata, formato da quindici fabbricati ubicati nell'area compresa fra Via Romolo Balzani e Via Francesco Ferraironi.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono ubicate nel fabbricato denominato "M", e precisamente:

- l'appartamento al piano sesto e settimo della scala quarta, distinto con il numero interno F/sei
- la cantina al piano primo sottostrada, con accesso da una scala posta al piano terra dell'edificio M, nell'area compresa fra gli ingressi alle scale quarta e quinta
 - NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE: non è stato possibile visitare la cantina in occasione dell'accesso effettuato ai fini della presente esecuzione immobiliare, in quanto raggiungibile da una scala recintata di cui non sono state reperite le chiavi
- il box al piano primo sottostrada distinto con il n. 401, con accesso da una scala posta nella corte compresa fra gli edifici M ed L

I beni in vendita sono composti come segue:

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - È composto come segue:
 - 1) Piano sesto - altezza interna m 2,80 circa:
 - Ingresso comune agli interni 6/A, 6/B e 6/C, di proprietà NON esclusiva
 - Scala di collegamento interno con il piano settimo soprastante, di proprietà esclusiva

- 2) Piano settimo - altezza interna m 2,50 circa, elevata ad un'altezza variabile da un minimo di m 3,40 ad un massimo di m 3,60 circa nel vano adibito a camera da letto - Non risulta avere i requisiti di abitabilità previsti per le abitazioni dall'art. 40 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma (Delibera del 18/08/1934 n. 5261 e s.m.i.)¹ - Si segnala la possibilità di ottenere l'agibilità in base alle disposizioni di cui ai commi 5-bis e 5-ter dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)²
- Soggiorno con angolo cottura
 - Bagno
 - Camera da letto singola
 - Cucina
 - Balcone
- 3) Piano primo sottostrada - Cantina - Non è stato possibile visitare la cantina in occasione dell'accesso effettuato ai fini della presente esecuzione immobiliare, in quanto raggiungibile da una scala recintata posta al piano terra dell'edificio M, nell'area compresa fra gli ingressi alle scale quarta e quinta, di cui non sono state reperite le chiavi - La superficie è calcolata sulla base degli elaborati grafici disponibili - L'altezza interna è considerata conforme a quella indicata nella planimetria catastale, pari a m 3,00

¹ Art. 40. Abitazioni - Nei piani destinati ad uso di abitazione debbono essere rispettati i seguenti requisiti: [...] g) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m [...].

² Art. 24 (L) - Agibilità - [...]

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri [...]

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

– Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86

- È il secondo box auto a destra del percorso pedonale di accesso all'area di manovra prospiciente, senza numero identificativo visibile
- Superficie utile mq (3,75 x 3,20) = mq 12 circa
- Altezza interna m 3,26 circa, ridotta parzialmente a m 1,97 circa per la presenza di una parziale soppalcatura non praticabile, adibita a ripostiglio, di altezza libera m 1,18 circa dall'intradosso del solaio superiore
- Serranda basculante di larghezza m 2,80 circa e altezza m 2,18 circa

Lo stato dei luoghi relativi al Bene N° 1 - Appartamento - è sostanzialmente conforme allo stato legittimo

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione ed arredato.

Sono presenti tracce di condensa di umidità e di infiltrazioni d'acqua sull'intradosso del solaio, con deterioramento delle finiture a vista.

Lo stato dei luoghi relativi al Bene N° 2 - Box auto - NON è conforme allo stato legittimo, per la parziale soppalcatura non praticabile, adibita a ripostiglio, che, a parere del sottoscritto esperto stimatore, non richiede un titolo edilizio abilitativo, in quanto intervento edilizio minore.

L'immobile è ingombro di oggetti immagazzinati

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

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 lotto oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

CONSISTENZA ³

	Vano	Superficie utile (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA - FOGLIO: 634 PARTICELLA: 94 SUB.: 505					
Piano sesto					
1	Ingresso comune agli interni 6/A, 6/B e 6/C, di proprietà NON esclusiva	2,3	0	0,0	NON SI COMPUTA IN QUANTO PROPRIETA' NON ESCLUSIVA
2	Scala di collegamento interno con il piano settimo soprastante, di proprietà esclusiva	2,7	1	2,7	Vani principali e accessori diretti
Piano settimo					
3	Soggiorno con angolo cottura	22,8	1	22,8	Vani principali e accessori diretti
4	Bagno	3,4	1	3,4	Vani principali e accessori diretti
5	Camera da letto singola	13,4	1	13,4	Vani principali e accessori diretti
6	Cucina	7,2	1	7,2	Vani principali e accessori diretti
7	Balcone	6,6	0,3	2,0	Pertinenza esclusive di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25
8	Cantina	7,9	0,25	2,0	Pertinenza accessoria non comunicante con i locali principali

³ 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.

	Vano	Superficie utile (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
Riepilogo della consistenza del BENE N° 1					
A	Superficie utile interna	66,3		53,4	Vani principali e accessori - Pertinenze accessorie
B	Superficie lorda interna (A + 10%)	73,0		58,8	Si stima un incremento del 10% per pareti perimetrali e tramezzi
C	Superficie utile esterna	6,6		2,0	Pertinenze esclusive di ornamento
D	Superficie utile totale (A + C)	72,9		55,4	Superficie utile interna + Superficie utile esterna
E	Superficie complessiva (B + C)	79,6		60,8	Superficie lorda interna + Superficie utile esterna
F	Superficie Catastale Totale			61,0	cfr. visura catastale
G	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte			57,0	cfr. visura catastale
H	SUPERFICIE COMMERCIALE			61,0	Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura

	Vano	Superficie utile (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
BENE N° 2 - BOX AUTO - FOGLIO: 634 PARTICELLA: 94 SUB.: 86					
12	Box auto	12,0	1	12,0	Box auto
	SUPERFICIE COMMERCIALE			15,0	Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

1. Atto di divisione a rogito del Notaio di Roma del 26 settembre 2013, repertorio n. 131788, raccolta n. 28077, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 22/10/2013 al n. 26821 Serie 1T, trascritto a Roma 1, in data 23 ottobre 2013 al n. 75317 reg. part.

Condividenti:

Oggetto (per quanto di interesse della presente procedura):

- 3[^] QUOTA
- Al signor , che, a tacitazione dei propri diritti, accetta la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Roma, e precisamente:
 - appartamento alla via Romolo Balzani n. 64 posto al piano settimo ma con accesso dal piano sesto e con annessa cantina al piano primo sottostrada, il tutto della consistenza catastale di vani quattro (4), distinto con il numero interno sei C (n. int. 6C), scala 4, edificio M, confinanti:
 - l'appartamento con: sub. 504, vano scala comune, distacco detta via, salvo se altri;
 - la cantina con: terrapieno per più lati, corridoio condominiale, salvo se altri;
 - locale rimessa alla via Romolo Balzani, posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 401 (quattrocentouno), della consistenza catastale di metri quadrati tredici (mq. 13), che sarà adibito a pertinenza dell'appartamento sopra descritto, confinante con: boxes nn. 400 e 402, area comune, salvo se altri;

- il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 come segue:
 - sub. 505, Z.C. 4, categ. A/3, classe 4, consistenza vani 4, r.c. euro 846,99 via Romolo Balzani n. 64 piano S1-6-7, interno 6C, scala 4 edificio M - l'appartamento con annessa cantina
 - sub. 86 Z.C. 4, categ. C/6, classe 8, consistenza mq. 13, r.c. euro 126,89 via Romolo Balzani, piano S1, interno 401 - il locale rimessa
- VALORE COMPLESSIVO DI DETTA QUOTA EURO 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero)

2. Atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio di Roma, del 12 aprile 2013, repertorio n. 131186, raccolta n. 27570, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 09/05/2013 al n. 12245 Serie 1T, trascritto a Roma 1, in data 10 maggio 2013 al n. 34708 reg. part.

-

Oggetto (per quanto di interesse della presente procedura):

- I signori
di comune accordo e con reciproco consenso procedono al seguente stralcio di quota di divisione, in forza del quale il signor a titolo di stralcio di quota di divisione definitiva ed irrevocabile ed a tacitazione dei propri diritti pari ad 1 /5 (un quinto) ed in relazione ai beni sopradescritti, con il consenso degli altri proprietari, accetta la piena proprietà del seguente immobile [... omissis ... estraneo alla presente esecuzione immobiliare]

- Il signor dichiara di essere pienamente soddisfatto di ogni proprio diritto sui beni di cui alle premesse a seguito della assegnazione e pertanto dichiara di non avere nessuna pretesa o diritto da vantare sugli immobili sopra descritti nelle premesse e rilascia agli altri coeredi corrispondente quietanza liberatoria e con esonero da ogni responsabilità al riguardo per il Competente Conservatore dei RR.II. di Roma 1.

3. Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Palestrina, in data 4 marzo 2013 al n. 161, volume 9990/13, anno 2013 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18 settembre 2013 al n. 67196 reg. part. - successione ereditaria devolutasi favore dei figli

A favore:

Contro (de cuius):

Oggetto (per quanto di interesse della presente procedura):

- i diritti pari ad 1/5 ciascuno dei seguenti beni immobili e precisamente:
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) dell'appartamento in via Romolo Balzani della consistenza catastale di vani 10 (dieci) distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 sub. 502 (già sub. 48)
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del locale rimessa in via Romolo Balzani della superficie di mq. 13 (metri quadrati tredici) distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 sub. 86
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del locale rimessa in via Romolo Balzani della superficie di mq. 12 (metri quadrati dodici) distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 sub. 87

4. Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4, in data 30 dicembre 2009 al n. 519, volume 9990/9, anno 2009 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 15 aprile 2010 al n. 25588 reg. part. - successione ereditaria devolutasi in forza di legge in favore dei figli:

A favore:

Contro (de cuius):

- Il coniuge, signora
1938, ha rinunciato alla eredità predetta con verbale ricevuto presso il Tribunale di Roma in data 19 novembre 2009, fasc. 15619/09, cron. 3588, Registro Successioni 1605

Oggetto (per quanto di interesse della presente procedura):

- i diritti pari ad 1/5 ciascuno dei seguenti beni immobili e precisamente:
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) dell'appartamento in via Romolo Balzani della consistenza catastale di vani 7,5 (sette virgola cinque) distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 sub. 48
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del locale rimessa in via Romolo Balzani della superficie di mq. 13 (metri quadrati tredici) distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 sub. 86
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del locale rimessa in via Romolo Balzani della superficie di mq. 12 (metri quadrati dodici) distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 sub. 87

5. Assegnazione di immobile da cooperativa assistita da contributo statale autenticato nelle firme dal Notaio di Roma in data 2 agosto 1978, repertorio n. 36983, rogito n. 12022, registrato a Roma - Ufficio Atti Privati - il 08/08/1978 al n. 12946 Vol. E, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 03/08/1978 al n. 35838 di formalità

Assegnatario:

- essi coniugi dichiarano che il loro matrimonio é regolato dal regime della comunione dei beni che socio assegnatario é solo il signor

Assegnante:

- “
legale e domicilio fiscale in Roma,

Descrizione delle porzioni assegnate:

- Del fabbricato denominato “M”:
 - appartamento posto al piano sesto distinto con il numero interno F/sei della scala quarta composto di quattro camere ed accessori confinante con spazio-comune, vano-scala, vano ascensore, interno G sei scala quarta, spazio comune, interno E/sei scala terza, con terrazzo soprastante confinante con: terrazzo E/sette scala tre, vano ascensore, terrazze interno G/sei scala 4, spazio comune e interno E/sette scala tre;
 - due boxes d'autorimessa contigui, posti al piano interrato distinti con i-n. 401 e 402 confinante: spazio di manovra, box 324, spazio di manovra, posto auto n. quattordici e box n. quattrocento;
 - un vano cantina posto al piano interrato distinto con il n. F/sei confinante: terrapieno su tre lati, corridoio;
- e come meglio alle planimetrie allegate al citato Regolamento, non censiti in Catasto e denunciati con schede registrate il giorno 5 agosto 1977 al n. 056979 (l'appartamento e il vano cantina) e ai nn. 057014-057015 (i boxes d'autorimessa)
- nella assegnazione è compresa la comproprietà della quota indivisa degli enti e spazi in comunione indicati nel più volte citato regolamento in ragione di:
 - decimillesimi 13,83 (tredici o ottantatre) l'appartamento e la cantina
 - decimillesimi zero e ottantanove (0,89) per oiascun box

Clausole estratte:

- le assegnazioni vengono fatte con tutti i rispettivi oneri che la Cooperativa ha contratto salvo le precisazioni di cui in appresso
 - A), B), C, D) [... omissis ...]
 - E) con il Comune di Roma:
 - 1) servitù permanente ed inamovibile di elettrodotto sulla striscia di terreno di proprietà della Cooperativa «LE MUSE »; atto per Notaio Mattiangeli del 28 novembre 1973 rep. n. 17603 registrato a Roma il 6 dicembre 1973 al n. 8655, trascritto il 13 dicembre 1973 al n. 59728;
 - 2) imbocco in fogna per l'intero complesso per atto autenticato nella firma dal Notaio Grispini in data 9 ottobre 1975 rep. n. 28559 registrato il 15 successivo al n. 12945 mod. 71/M e trascritto il 14 ottobre 1975 al n. 25334;
 - 3) imbocco in fogna per l'intero complesso in rettifica del precedente per atto autenticato nella firma dal Notaio Grispini in data 29 ottobre 1975 rep. n. 28710 registrato il 10 novembre 1975 al n. 14063 Atti Privati e trascritto il 7 novembre 1975 al n. 36735/27310;
 - 4) servitù permanente per la posa e l'esercizio di cavi elettrici in due locali della Cooperativa «LE MUSE»; atto per Notaio Fiumara del 5 dicembre 1975 rep. n. 10459 registrato a Roma il 10 dicembre 1975 al n. 9671 trascritto il 18 dicembre 1975 al n. 31624;
 - 5) servitù permanente per la posa e l'esercizio dei cavi elettrici in un locale di proprietà della Cooperativa «LE MUSE »; atto per Notaio Mattiangeli del 18 maggio 1976 rep. n. 19699 registrato a Roma il 26 maggio 1976 al n. 5131;
 - 6) atto d'obbligo per mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi dei fabbricati G-H-I-K-L-M-N per atto Grispini 14 luglio 1976 rep. n. 30909 registrato il 15 luglio 1976 al n. 6492 vol. 404 trascritto il 15 luglio 1976 al n. 33241/25938;
 - 7) atto d'obbligo per il mantenimento permanente ed irrevocabile della destinazione d'uso dei locali al piano servizi dei fabbricati T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7-T8; atto per Notaio Grispini del 15 luglio 1976 rep. n. 30934 registrato a Roma il 16 luglio 1976 al n. 6545, vol. 404 trascritto il 16 luglio 1976 ai numeri 33517/26145;
 - F) con la servitù per il collocamento e manutenzione delle tubazioni e relativi accessori per dare il flusso del gas alle utenze, atto per Notaio Grispini del 29 ottobre 1975 rep. n. 28711 registrato a Roma il 6 novembre 1975 al n. 8780 vol. 321 trascritto il 7 novembre 1975 al n. 30734/27309.

6. Atto di acquisto del terreno ai rogiti del Notaio del 21 marzo 1973 di rep. n. 79163 registrato a Roma il 24 marzo 1973 al n. 6378, trascritto il 19 aprile 1973 ai numeri 32519 reg. gen. e 27120 reg. form.

Acquirente:

- “
Venditore:
- Comune di Roma

Oggetto:

- Lotti di terreno edificabile in Roma, facenti parte del settore II del piano di zona n. 23 - Casilino
- I lotti compravenduti formano unico corpo a confine, nel complesso, con strade e restante proprietà comunale, con strade e restante proprietà comunale, e sono meglio specificati con contorno rosso nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera H

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' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - Norme tecniche di attuazione: Art. 44, 45, 48, 50 - Strumento di Attuazione: Programma Integrato - PRINT CC mun. VI Casilino 23 - Città' consolidata - MUNICIPIO: V

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato 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

Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli appartamenti ed i locali rimessa siti in Comune di Roma Via Romolo Balzani fanno parte del fabbricato edificato in base alla licenza di costruzione n. 2376 rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV il 29/12/1971, sul progetto prot. n. 52094 registrato il 23/11/1970, riguardante la costruzione di un complesso edilizio in località Casilino.

Successivamente la medesima Cooperativa ottenne la licenza di costruzione n. 957 rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV il 19/07/1976, sulla variante al predetto progetto, prot. n. 37031 registrato il 25/10/1973.

La licenza di costruzione n. 957/1976 richiama, tra l'altro, l'atto d'obbligo di destinazione d'uso dei locali siti al piano servizi, agli atti del Notaio Raffaello (Notaio Filippo nella nota di trascrizione), stipulato il 15/07/1976, rep. 30934, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 16/07/1976, reg. gen. 33517, reg. part. 26145, con cui la Cooperativa Le Muse si è impegnata a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a lavatoio dei locali a piano servizi (copertura) dei fabbricati T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7-T8 così come riportato nelle planimetrie allegate all'atto sotto le lettere A-B-C. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Si segnala, inoltre, che con altro atto d'obbligo agli atti del Notaio Filippo stipulato il 15/07/1976, rep. 30909, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 15/07/1976, reg. gen. 33241, reg. part. 25938, la stessa Cooperativa Le Muse si è impegnata a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a lavatoio dei locali a piano servizi dei fabbricati G-H-I-K-L-M-N-T8 così come riportato nelle planimetrie allegate all'atto sotto le lettere A-B-C-D-E-F-G. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma.

Il 10/12/2004, protocollo UCE 0/573963/0, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria, su cui Roma Capitale ha rilasciato il titolo edilizio abilitativo in sanatoria n. 359152 in data 28 giugno 2013, avente ad oggetto quanto segue:

- nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 50,2 sull'immobile sito in Roma, Via Romolo Balzani 64 Edificio M, . Scala 4, Interno F/6
- titolo abilitativo edilizio in sanatoria di quanto ha realizzato abusivamente come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 43526.1/2010 - Categoria Catastale: A3 - Abitazione di tipo economico - Foglio: 634 Particella: 94 Sub: 502 - La presente autorizza la seguente destinazione d'uso: Residenziale 50.20 mq Non Residenziale 0,0 mq

Con D.I.A. prot. n. 28908/2010, in corso di acquisizione tramite accesso agli atti presso il Municipio Roma V, e successiva variante prot. n. 55038 del 12/10/2010, richiedenti Iacovelli Francesca ed altri, sono stati dichiarati lavori di straordinaria manutenzione ex art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/2001, consistenti, tra l'altro, nella realizzazione di un nuovo collegamento verticale, tramite scala interna e non più esterna a chiocciola, tra i piani 6° e 7°, partendo dallo stato ante operam riferito alla domanda di concessione edilizia in sanatoria del 10 dicembre 2004 protocollo 573963/04, concessione all'epoca non ancora rilasciata.

Con D.I.A. in alternativa al permesso di costruire prot. CF/2013/61298 del 01/08/2013, sono state dichiarate opere di frazionamento dell'unità immobiliare sita in Via Romolo Balzani 64, piano 6° e 7°, interno 6, scala 4, edificio M, censita nel catasto edilizio urbano del Comune di Roma al foglio 634 particella 94 subalterno 502, in tre immobili residenziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita risulta costituito in condominio (codice fiscale 96037190582) e supercondominio (codice fiscale 97023520584)

A richiesta del sottoscritto esperto stimatore, l'amministrazione condominiale ha trasmesso la seguente documentazione:

- il regolamento di condominio del fabbricato di cui è parte la porzione assegnata ("Condominio R. BALZANI 64 EDIF. M), che risulta depositato in atti Dott. Filippo Grispini in data 12 luglio 1978 rep. n. 36794
- il regolamento del "Supercondominio Le Muse" ("Regolamento degli «enti di uso comune» nel complesso edilizio in Roma - Piano di Zona Casilino 23 (lotto 2°) (già di proprietà della Coop.va Ed. «Le Muse» srl)")
- l'estratto conto del "Condominio R.BALZANI 64 EDIF.M - C. Fisc. 96037190582" - da cui risulta l'importo scaduto che deve essere saldato dal debitore esecutato, pari a € 786,16, alla data del 08/07/2024 - Unità imm. M4/6A/6B/6C, BOX/BOX401
- l'estratto conto del "Supercondominio Le Muse" - Condominio LE MUSE - C. Fisc. 97023520584 - da cui risulta l'importo scaduto che deve essere saldato dal debitore esecutato, pari a € 470,08 alla data del 08/07/2024 - Le unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato sono distinte con le sigle M-4/F6, N-T/40
- La convocazione dell'Assemblea Ordinaria condominiale per i giorni 22-23 Maggio 2023, il cui ordine del giorno reca, tra l'altro l'"Esame dei preventivi per il rifacimento della copertura (capitolato lavori già inviato ai condomini). Decisioni in merito"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di assegnazione di immobile da cooperativa assistita da contributo statale autenticato nelle firme dal Notaio _____ di Roma in data 2 agosto 1978, repertorio n. 36983, rogito n. 12022, risultano i seguenti oneri contratti dalla cooperativa assegnante:

– con il Comune di Roma:

- 1) servitù permanente ed inamovibile di elettrodotto sulla striscia di terreno di proprietà della _____ »; atto per Notaio Mattiangeli del 28 novembre 1973 rep. n. 17603 registrato a Roma il 6 dicembre 1973 al n. 8655, trascritto il 13 dicembre 1973 al n. 59728;
- 2) imbocco in fogna per l'intero complesso per atto autenticato nella firma dal Notaio _____ in data 9 ottobre 1975 rep. n. 28559 registrato il 15 successivo al n. 12945 mod. 71/M e trascritto il 14 ottobre 1975 al n. 25334;
- 3) imbocco in fogna per l'intero complesso in rettifica del precedente per atto autenticato nella firma dal Notaio _____ in data 29 ottobre 1975 rep. n. 28710 registrato il 10 novembre 1975 al n. 14063 Atti Privati e trascritto il 7 novembre 1975 al n. 36735/27310;
- 4) servitù permanente per la posa e l'esercizio di cavi elettrici in due locali della _____ a del 5 dicembre 1975 rep. n. 10459 registrato a Roma il 10 dicembre 1975 al n. 9671 trascritto il 18 dicembre 1975 al n. 31624;
- 5) servitù permanente per la posa e l'esercizio dei cavi elettrici in un locale di proprietà della C _____ del 18 maggio 1976 rep. n. 19699 registrato a Roma il 26 maggio 1976 al n. 5131;
- 6) atto d'obbligo per mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi dei fabbricati G-H-I-K-L-M-N per atto Grispini 14 luglio 1976 rep. n. 30909 registrato il 15 luglio 1976 al n. 6492 vol. 404 trascritto il 15 luglio 1976 al n. 33241/25938;
- 7) atto d'obbligo per il mantenimento permanente ed irrevocabile della destinazione d'uso dei locali al piano servizi dei fabbricati T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7-T8; atto per Notaio Grispini del 15 luglio 1976 rep. n. 30934 registrato a Roma il 16 luglio 1976 al n. 6545, vol. 404 trascritto il 16 luglio 1976 ai numeri 33517/26145;

– con la S _____ servitù per il collocamento e manutenzione delle tubazioni e relativi accessori per dare il flusso del gas alle utenze, atto per Notaio _____ del 29 ottobre 1975 rep. n. 28711 registrato a Roma il 6 novembre 1975 al n. 8780 vol. 321 trascritto il 7 novembre 1975 al n. 30734/27309.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- Trascrizione contro del 30 settembre 2022 - registro particolare 88768 - registro generale 126013 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - repertorio 7592 del 21/01/2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - A favore dell'attuale creditore precedente e contro l'attuale debitore esecutato - Grava sulle unità immobiliari esegutate, indicate anche con gli identificativi catastali originari
- Trascrizione contro del 3 marzo 2023 - registro particolare 18874 registro generale 26936 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 46266 del 14/01/2023 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - A favore dell'attuale creditore precedente e contro l'attuale debitore esecutato - Grava sulle unità immobiliari esegutate, indicate anche con gli identificativi catastali originari

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

In relazione al Bene n° 1, in considerazione dello stato di fatto dell'immobile, della mancanza dei requisiti di abitabilità del piano settimo, così come previsti per le abitazioni dall'art. 40 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma, nonché della eventualità di doversi avvalere di un progettista abilitato per asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, il sottoscritto esperto stimatore ravvisa l'opportunità di attestarsi sui valori minimi immobiliari che verranno di seguito illustrati.

In relazione al Bene n° 2, il sottoscritto esperto stimatore non ravvisa l'opportunità di detrarre presumibili oneri di regolarizzazione.

FORMAZIONE LOTTO

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

– LOTTO UNICO

- Diritto di piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Roma, e precisamente:

- Bene N° 1 - Appartamento alla via Romolo Balzani n. 64 posto al piano settimo ma con accesso dal piano sesto e con annessa cantina al piano primo sottostrada, il tutto della consistenza catastale di vani quattro (4), distinto con il numero interno sei C (n. int. 6C), scala 4, edificio M
- Bene N° 2 - Box auto alla via Romolo Balzani, posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno 401 (quattrocentouno), della consistenza catastale di metri quadrati tredici (mq. 13), che sarà adibito a pertinenza dell'appartamento sopra descritto

– DATI CATASTALI

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 61 mq, Totale: escluse aree scoperte**: 57 mq, Euro 846,99, Indirizzo VIA ROMOLO BALZANI n. 64 Edificio M Scala 4 Interno 6C Piano S1-6 - 7
- Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale: 15 mq, Rendita Euro 126,89, Indirizzo VIA ROMOLO BALZANI n. 64 Interno 401 Piano S1

– CONFINI

- Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505
 - Appartamento: subalterno 504, vano scala comune, distacco detta via, salvo altri
 - Cantina: terrapieno per più lati, corridoio condominiale, salvo altri
- Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86
 - boxes nn. 400 e 402, area comune, salvo altri

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA
 - Bene N° 1 - Appartamento e cantina - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 505 = mq 61
 - Bene N° 2 - Box auto - Foglio: 634 Particella: 94 Sub.: 86 = mq 15
- TITOLI EDILIZI
 - Licenza di costruzione n. 2376 del 29/12/1971, sul progetto prot. n. 52094 del 23/11/1970
 - Licenza di costruzione n. 957 del 19/07/1976, sulla variante al predetto progetto, prot. n. 37031 del 25/10/1973
 - Domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata il 10/12/2004, protocollo UCE 0/573963/0, su cui Roma Capitale ha rilasciato il titolo edilizio abilitativo in sanatoria n. 359152 in data 28 giugno 2013
 - D.I.A. prot. n. 28908/2010 e successiva variante prot. n. 55038 del 12/10/2010
 - D.I.A. in alternativa al permesso di costruire prot. CF/2013/61298 del 01/08/2013
 - Non è stato reperito il certificato di agibilità

STIMA DEL 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.

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO SITO IN ROMA VIA ROMOLO BALZANI 64
--

Determinazione del valore di 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: Periferica/CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI) - Codice zona: D52 - Microzona: 73
--

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	61,00	1.900,00 €	2.350,00 €	2.800,00 €
		115.900,00 €	143.350,00 €	170.800,00 €
Box	15,00	1.100,00 €	1.350,00 €	1.600,00 €
		16.500,00 €	20.250,00 €	24.000,00 €

Stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2024 - Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX)
--

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni - I-II fascia	61,00	2.500,00 €	2.750,00 €	3.000,00 €
		152.500,00 €	167.750,00 €	183.000,00 €
Boxes e posti auto	15,00	1.650,00 €	1.650,00 €	1.650,00 €
		24.750,00 €	24.750,00 €	24.750,00 €

Stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Settembre 2024 -
Semiperiferia - ZONA CASILINO VILLA DE SANTIS AN VIA ROMOLO BALZANI

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	61,00	2.230,00 €	2.746,00 €	3.262,00 €
		136.030,00 €	167.506,00 €	198.982,00 €

Box auto & Autorimesse	15,00	1.136,00 €	1.404,00 €	1.672,00 €
		17.040,00 €	21.060,00 €	25.080,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari NOMISMA - 2° semestre 2023 - microzona
Prenestino Labicano 5 (Piazza Pio Pecchiai - Via Romolo Balzani)

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili - usato	61,00	2.179,20 €	2.578,84 €	2.978,47 €
		132.931,20 €	157.309,24 €	181.686,67 €

Box auto & Autorimesse	15,00	1.463,00 €	1.871,00 €	2.279,00 €
		21.945,00 €	28.065,00 €	34.185,00 €

Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	61,00	2.202,30 €	2.606,21 €	3.010,12 €
		134.340,30 €	158.978,81 €	183.617,17 €

Box auto	15,00	1.337,25 €	1.568,75 €	1.800,25 €
		20.058,75 €	23.531,25 €	27.003,75 €

Il sottoscritto esperto stimatore, in considerazione delle condizioni di fatto delle unità immobiliari e delle difformità riscontrate rispetto allo stato legittimo, ritiene opportuno attestarsi sui valori minimi sopra individuati.

In relazione al Bene n° 1, in considerazione dello stato di fatto dell'immobile precedentemente illustrato, il sottoscritto esperto stimatore ravvisa l'opportunità di attestarsi sui valori minimi immobiliari sopra individuati.

In relazione al Bene n° 2, in considerazione dello stato di fatto dell'immobile precedentemente illustrato, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno attestarsi sui valori medi immobiliari sopra individuati.

- Valore commerciale dell'appartamento (subalterno 505) = € 134.340,30
- Valore commerciale del box auto (subalterno 86) = € 23.531,25
- Valore commerciale complessivo = Valore commerciale dell'appartamento + Valore commerciale del box auto = € (134.340,30 + 23.531,25) = € 157.871,55

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 157.871,55

IN CIFRA TONDA = € 158.000,00

(EURO CENTOCINQUANTOTTOMILA/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) = € 158.000,00 x 10% = € 15.800,00

- *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 estimatore 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 .

ELENCO ALLEGATI

- Mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Trascrizione 27120-1973 atto Notaio 79163-1973
- Atto Notaio rep-36893-1978
- Atto Notaio rep-131788-2013
- Atto Notaio rep-131186-2013
- Licenza edilizia 1971_2376
- Licenza edilizia 1976_957
- Trascrizione 25938-1976 atto d'obbligo Notaio 30909-1976
- Trascrizione 26145-1976 atto d'obbligo Notaio 30934-1976
- Fascicolo condono edilizio 0-573963-0
- Fascicolo D.I.A. prot. 28908-2010
- Fascicolo D.I.A. prot. CF55038-2010
- Fascicolo D.I.A. prot. CF61298-2013
- Concessione edilizia in sanatoria n. 359152-2013
- Documentazione trasmessa dall'amministrazione condominiale
- Rilievo fotografico