

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 897/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione.....  | 3  |
| Lotto Unico.....  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 5  |
| Titolarità.....   | 5  |
| Confini .....   | 5  |
| Consistenza .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali.....   | 7  |
| Stato conservativo.....   | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 12 |
| Stato di occupazione.....   | 12 |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 12 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 12 |
| Normativa urbanistica.....  | 13 |
| Regolarità edilizia.....  | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 15 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 15 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 18 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 897/2023 del R.G.E..... | 19 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 19 |

All'udienza del 07/02/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 70 piano terra int. 2, interno 2, piano TERRA

## DESCRIZIONE

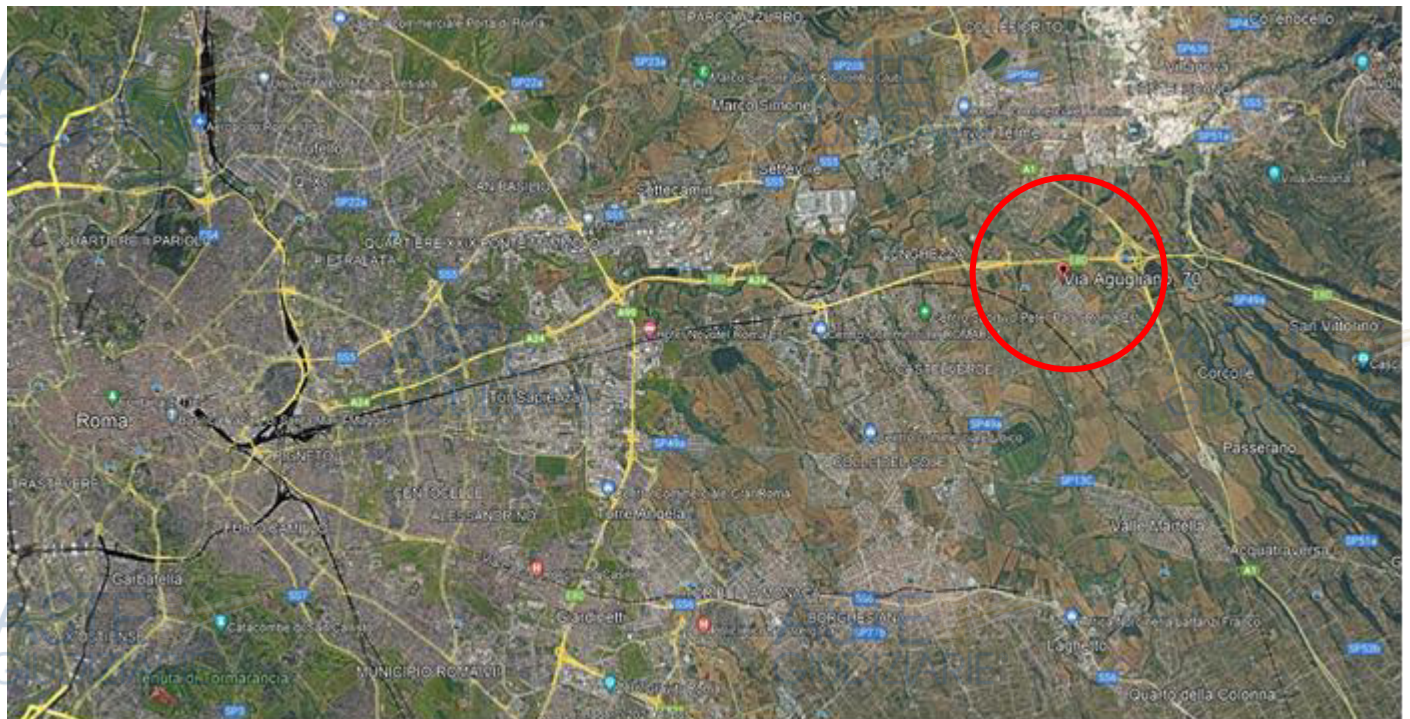


Appartamento in Roma Via Agugliano 70, località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 626, sub. 6 e 503 graffati, della superficie commerciale di circa mq 68,10, composto da piccola corte esterna, porticato, soggiorno pranzo con angolo cottura, letto bagno e disimpegno. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da quattro appartamenti, due magazzini e corti esterne esclusive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

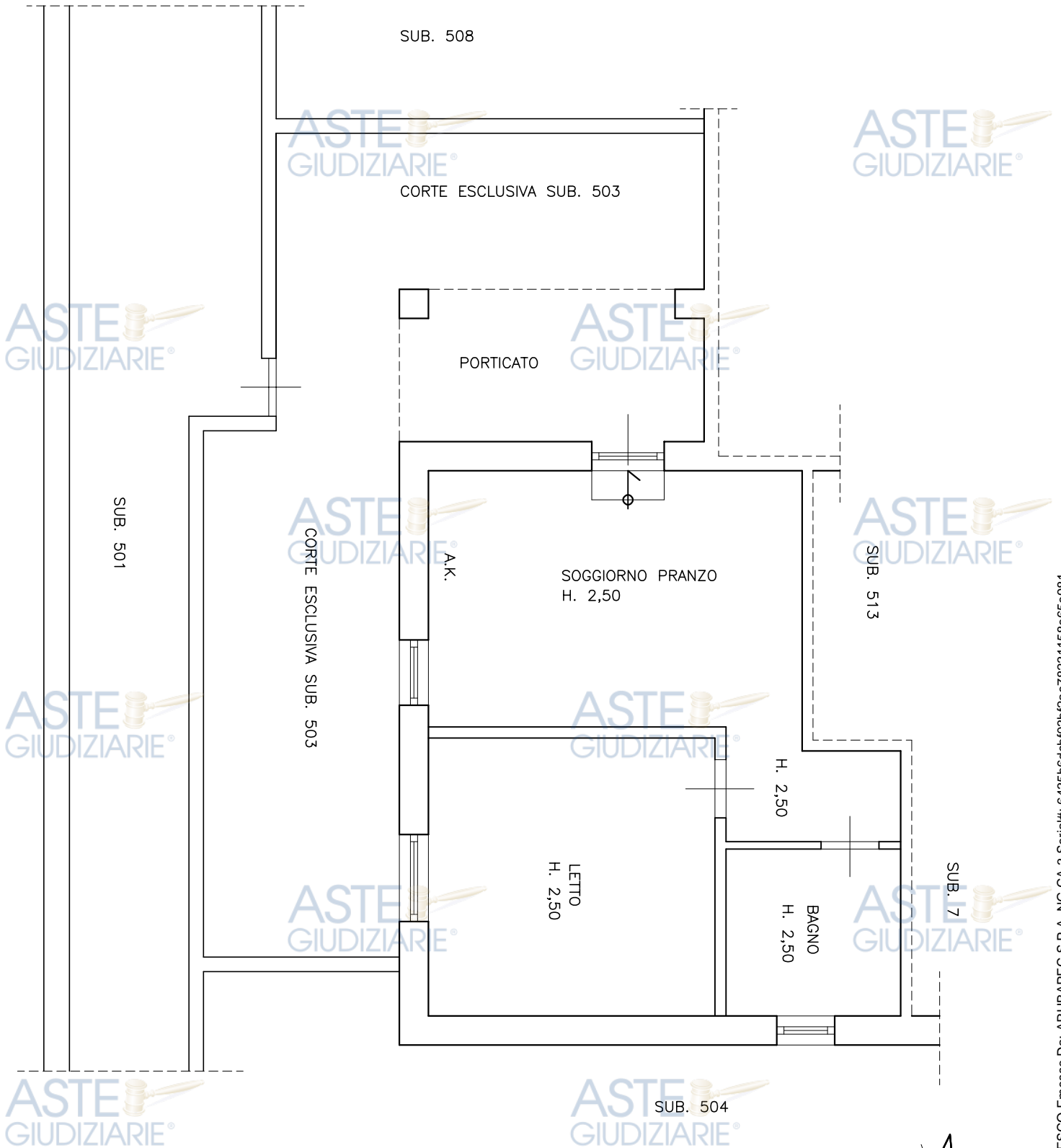
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Localizzazione

IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA DI RILIEVO





## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via agugliano 70 piano terra int. 2, interno 2, piano TERRA

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

\*\*\*

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

\*\*\*

ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO NORTAIO TARQUINI DEL 11/12/2001 REP. 280583

### CONFINI

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 626, sub. 6 e 503 graffati confina con: corte esterna individuata con il sub. 508, subalterno 513, subalterno 7, corte esterna individuata con il sub. 504 e corte esterna individuata con il sub. 501.

### CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 42,19 mq         | 52,80 mq         | 1            | 52,80 mq                 | 2,50 m   | TERRA |
| Veranda                                      | 8,50 mq          | 8,90 mq          | 0,50         | 8,46 mq                  | 2,50 m   | TERRA |
| Giardino                                     | 35,50 mq         | 38,00 mq         | 0,18         | 6,84 mq                  | 0,00 m   | TERRA |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>68,10 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>68,10 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 30/04/2024 - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 27/11/2001 al 21/12/2001 | ***       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 672, Part. 626, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 2,5 vani<br>Rendita € 238,86<br>Piano terra<br>Graffato 503                                      |
| Dal 27/11/2001 al 04/04/2003 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 672, Part. 626, Sub. 6<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 44 mq<br>Rendita € 238,86<br>Piano TERRA<br>Graffato 503             |
| Dal 21/12/2001 al 27/11/2001 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 672, Part. 626, Sub. 6, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 44 mq<br>Rendita € 238,86<br>Piano TERRA<br>Graffato 503 |
| Dal 04/04/2003 al 09/11/2015 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 672, Part. 626<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 44 mq<br>Rendita € 238,86<br>Piano TERRA<br>Graffato 503                     |
| Dal 09/11/2015 al 23/04/2024 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 672, Part. 626, Sub. 6, Zc. 6<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 44 mq<br>Rendita € 238,86<br>Piano TERRA<br>Graffato 503      |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 672    | 626   | 6    | 6                   | A4        | 5      | 2,5 vani    | 44 mq mq             | 238,86 € | TERRA | 503      |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale è stata richiesta con ricevuta del 29/12/2023 e identificativo n 202762759 e non risulta agli atti del Catasto Fabbricati.

Nella pratica di condono edilizio è stata reperita la scheda catastale presentata in data 27/11/2001 visura RM 0242284. Si ritiene pertanto che agli atti del catasto sia andato disperso il collegamento con al citata scheda.

La scheda catastale agli atti dell'USCE descrive il bene così come di seguito:

Piccola corte esterna con andamento irregolare lato a confine ambienti letto angolo K, porticato, soggiorno pranzo con angolo cottura, letto bagno e disimpegno.

La reale situazione del bene è la seguente:

Piccola corte esterna con andamento regolare lato a confine ambienti letto angolo K, porticato, soggiorno pranzo con angolo cottura, letto bagno e disimpegno.

Il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. L'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, comprensivo degli oneri per le eventuali rimozioni e demolizioni per la restituzione dell'immobile allo stato originalmente assentito è stimato prudenzialmente in percentuale sul valore determinato del bene con il coefficiente K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE ESTRATTA ATTI USCE E RICHIESTA PLANIMETRIA DEL 29/02/24 E DETTAGLI PRATICA

### STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – SCADENTE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SI RIPORTANO DI SEGUITO ALCUNE FOTOGRAFIE ESPLICATIVE DEL BENE





Accesso da Via Agugliano – si accede all'appartamento tramite stradello condominiale



Edificio







Corte esterna con veranda

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Corte esterna con veranda

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®







Soggiorno pranzo angolo k



Connettivo





Letto



Bagno

Firmato Da: DI BLASI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6435b6dcb03b2ae78231158e65e981



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di vendita Notaio Giuseppe TARQUINI del 11/12/2001 rep. 280353, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento facente parte di un complesso immobiliare edificato con struttura mista (cemento armato per le strutture orizzontali, muratura portante in blocchi di tufo per le strutture verticali e fondazioni a sacco). Le tamponature esterne sono in blocchi di tufo intonacato. Le tamponature di divisione tra le unità abitative sono del tipo pesante. Le pareti interne sono in elementi murari del tipo tradizionale con intonaci del tipo civile. Tutte le porte interne sono in legno tamburato di scadente fattura. Le finiture interne sono del tipo tradizionale e di scadente fattura.

Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato con inserti vetrati, protetto da grata esterna con serratura di sicurezza, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri semplici e persiane. Le pavimentazioni interne sono mattonelle di gres porcellanato di pessima fattura, i servizi sono maiolicati con mattonelle in gres porcellanato e i rivestimenti dell'angolo cottura sono realizzati sempre con mattonelle in gres porcellanato.

Gli intonaci esterni sono in parte con intonaco civile e in parte al rustico. Il tutto in pessimo stato conservativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra\*\*\*  
La sig.ra\*\*\* all'epoca dell'acquisto risultava in regime di comunione dei beni con il marito \*\*\*  
come da atto Notaio Tarquini del 11/12/2001 rep. 280353. i coniugi hanno divorziato in data 25/01/2021.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a Roma il 13/12/2001  
Reg. gen. 110634 - Reg. part. 30637  
Importo: € 135.570,00  
A favore di CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI  
Contro \*\*\*
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 26/08/2021  
Reg. gen. 113808 - Reg. part. 21530

Importo: € 135.570,00

A favore di CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Roma il 27/09/2023  
Reg. gen. 115772 - Reg. part. 84954  
A favore di\*\*\*  
Contro\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3 comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolare Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56 e 62. specificatamente:

- art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti;
- art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva.

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, Art.142) - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Schema del Piano Regionale dei Parchi; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e non risulta agibile.

L'appartamento individuato con l'interno 2 al foglio 672 particella 626 sub. 6 e 503 graffati risulta ultimato in data 1993 ed è derivante da un frazionamento ed ampliamento immobiliare eseguito su immobile già oggetto di istanza per concessione in sanatoria n. 40947/86.

Sul bene oggetto di pignoramento in data 03/11/2005 a seguito di domanda prot. 40563/005 del 27/02/1995 e successivo deposito della scheda catastale del 27/11/2001 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in sanatoria n. 329705 prot. 40563 con destinazione d'uso residenziale per una superficie di mq 44,35.

Si segnala che la scheda catastale agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio non riporta il porticato chiuso su due lati, posto in aderenza all'ingresso che è di proprietà esclusiva del bene staggito. Il porticato ha una superficie di mq 8,50 corrispondente a mq 5,10 di SNR.

Il futuro aggiudicatario per quanto sopra esposto potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 per rettificare la concessione edilizia in sanatoria rilasciata, in quanto le ragioni del credito scaturiscono da contratto di mutuo del 11/12/2001 Trascritto a Roma 1 il 13/12/2001 reg. gen. 110634 Reg. Form. 30637 e la veranda è sicuramente collocabile nell'anno 1993 come evidenziato negli atti depositati nel fascicolo USCE.

Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia, nonché le relative variazioni catastali e la richiesta di abitabilità in sanatoria, saranno a cura spese e totale carico degli aggiudicatari. Gli oneri comprensivi di spese tecniche vengono stimati prudenzialmente in circa euro 5.000,00.

L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente da quanto sopra citato e meglio descritta nel corpo della presente perizia e degli oneri consequenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti.

Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con l'applicazione del coefficiente correttivo "K2".

#### NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria. In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire copia del libretto della caldaia pertanto in mancanza delle caratteristiche dalla caldaia installata e dei suoi codici identificativi (identificazione al Catasto Impianti Regionale) dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018 non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica.

#### ALLEGATO G - ATTI CONDONO EDILIZIO

##### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da notizie assunte non risulta costituito condominio, l'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 70 piano terra, interno 2.

Appartamento in Roma Via Agugliano 70, località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 626, sub. 6 e 503 graffati, della superficie commerciale di circa mq 68,10, composto da piccola corte esterna, porticato, soggiorno pranzo con angolo cottura, letto bagno e disimpegno. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da quattro appartamenti, due magazzini e corti esterne esclusive.

il bene staggito è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 626, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 71.000,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Listino Ufficiale della Borsa di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 1.600,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione media di euro 1.150,00,00 al mq;

C. Borsino immobiliare di Roma, gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 1.408,00 al mq;

D. Listino ufficiale della borsa immobiliare, secondo semestre 2023, riporta valore di €/mq 1.050,00.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.300,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 1.300,00 x mq 68,10 = € 88.530,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; la possibilità di utilizzo per diverse attività merceologiche, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati pari ad euro 5.000,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti e parti murarie;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,00; K2 = € 5.000,00; K3 =0,95; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,855.

Pertanto il valore di euro € 88.530,00 viene rettificato come di seguito: euro 88.530,00 x K 0,855 - K2 = 5.000,00= euro 70.693,15 arrotondato per eccesso ad euro 71.000,00 diconsi euro settantunomila/00.

#### ALLEGATO H - ANALISI DATI PER VALUTAZIONE

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via<br>Agugliano 70 piano<br>terra int. 2, interno 2,<br>piano TERRA | 68,10 mq                 | 0,00 €/mq       | € 67.000,00        | 100,00%          | € 71.000,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 71.000,00 |

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

Roma, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Blasi Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE DERIVANTE ATTI USCE
- ✓ ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ ALLEGATO G - ATTI CONDONO EDILIZIO
- ✓ ALLEGATO H - ANALISI DATI PER VALUTAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**LOTTO UNICO****Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agugliano 70 piano terra, interno 2.

Appartamento in Roma Via Agugliano 70, località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 626, sub. 6 e 503 graffati, della superficie commerciale di circa mq 68,10, composto da piccola corte esterna, porticato, soggiorno pranzo con angolo cottura, letto bagno e disimpegno. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da quattro appartamenti, due magazzini e corti esterne esclusive. Il bene pignorato è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 626, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolare Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56 e 62. specificatamente: -art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti; -art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, Art.142) - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Schema del Piano Regionale dei Parchi; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione. Sul bene oggetto di pignoramento in data 03/11/2005 a seguito di domanda prot. 40563/005 del 27/02/1995 e successivo deposito della scheda catastale del 27/11/2001 il Comune di Roma ha rilasciato concessione in sanatoria n. 329705 prot. 40563 con destinazione d'uso residenziale per una superficie di mq 44,35. La sanatoria edilizia rilasciata non contempla il porticato chiuso su due lati, posto in aderenza all'ingresso che è di proprietà esclusiva del bene staggito. Il porticato ha una superficie di mq 8,50 corrispondente a mq 5,10 di SNR. Per la regolarizzazione di tale problematica urbanistica si rimanda al paragrafo "regolarità urbanistica".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 897/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |                  |
|---|---|-------------------|------------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via agugliano 70 piano terra, interno 2.  |                   |                  |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1              |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 626, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 503   | <b>Superficie</b> | 68,10 mq - circa |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - SCADENTE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO  |                   |                  |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento in Roma Via Agugliano 70, località Corcolle "Giardini di Corcolle" posto al piano terra interno 2, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, part. 626, sub. 6 e 503 graffati, della superficie commerciale di circa mq 68,10, composto da piccola corte esterna, porticato, soggiorno pranzo con angolo cottura, letto bagno e disimpegno. Il bene staggito è parte di un piccolo edificio a carattere residenziale sorto spontaneamente ed in seguito condonato composto da quattro appartamenti, due magazzini e corti esterne esclusive. |                   |                  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |                  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |                  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra*** . La sig.ra*** all'epoca dell'acquisto risultava in regime di comunione dei beni con il marito*** - come da atto Notaio Tarquini del 11/12/2001 rep. 280353. i coniugi hanno divorziato in data 25/01/2021.   |                   |                  |

