

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 576/2022 del R.G.E.

promossa da

Palio SPV S.r.l.

Codice fiscale: 10905290960

contro

Codice fiscale:*****



| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 4 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 5 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 5 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 5 |
| Confini | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 6 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 6 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 7 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 7 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 8 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 8 |
| Stato conservativo | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 9 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 9 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 10 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 10 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 12 |
| Provenienze Ventennali | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 12 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 13 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 14 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 14 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 14 |
| Regolarità edilizia | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 15 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3..... | 16 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 16 |
| Stima / Formazione lotti..... | 16 |
| Riepilogo bando d'asta | 21 |
| Lotto Unico | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 576/2022 del R.G.E..... | 22 |
| Lotto Unico | 22 |



All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2024 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 Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3**

Porzione immobiliare, facente parte del complesso edilizio sito in Comune di ROMA (RM), avente accessi da Via Portuense nn.101, 123, 119, 107 e 111 (ingressi, rispettivamente, delle scale "A", "B" e "C" site nel corpo di fabbrica "A-C" e delle scale "D" ed "E" site nel corpo di fabbrica "B") e precisamente: appartamento per abitazione al piano terzo della scala "A", con accesso dal civico n.101 di Via Portuense, distinto con il numero interno dodici (int.12), composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno ed un balcone a livello; confinante con pianerottolo comune della scala "A" (sub.231), con appartamenti interni undici (sub.28) e tredici (sub.30) della scala "A", con chiostrina, con appartamento interno sei della scala "B" (sub.81) e su Via Portuense. L'immobile è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 791, particella 465 sub.29, categoria A/2, piano 3, interno 12, scala A. Per una superficie commerciale di circa mq 69,23.

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.

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

Box auto di forma regolare al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30), della consistenza catastale complessiva di metri quadrati diciotto.

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.

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

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

- ***** Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti alla Società esecutata con atto di vendita del 23/07/2015 Notaio in Roma Vincenzo FERRARA rep. 3761 racc. 1961.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 791, particella 465 sub.29, categoria A/2, piano 3, interno 12, scala A confinante con pianerottolo comune della scala "A" (sub.231), con appartamenti interni undici (sub.28) e tredici (sub.30) della scala "A", con chiostrina, con appartamento interno sei della scala "B" (sub.81) e distacco su Via Portuense, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

Box auto al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30), confinante con area di manovra (sub.69) e con box auto numeri ventisette (sub.9), ventinove (sub.11) e trentuno (sub.13) salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 47,97 mq | 57,19 mq | 1 | 57,19 mq | 2,70 m | 3 |
| Balcone coperto | 25,79 mq | 30,11 mq | 0,40 | 12,04 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 69,23 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 69,23 mq | | |

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 03/04/2024 - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| BOX AUTO | 17,00 mq | 18,00 mq | 1 | 18,00 mq | 2,50 m | S2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 18,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 18,00 mq | | |

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 03/04/2024 - il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------|---|
| Dal 20/10/2011 al 23/07/2015 | ***** quota proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 465, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 852,15 Piano 3 |
| Dal 23/07/2015 al 12/06/2024 | ***** proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 465, Sub. 29, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 852,15 Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal al 04/06/2001 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 231 233 230 14 234 6 13, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D7 Graffato 1 |
| Dal 04/06/2001 al 10/04/2002 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 231 233 230 14 234 6 13, Sub. 2 Categoria D7 Graffato 1 |
| Dal 10/04/2002 al 30/12/2003 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 231 233 230 14 234 6 13, Sub. 2 Categoria D7 Graffato 1 |
| Dal 25/09/2007 al 25/05/2012 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 354, Sub. 12, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Rendita € 122,04 Piano S2 |
| Dal 25/05/2012 al 23/07/2015 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 354, Sub. 12, Zc. 4 |

| | | |
|------------------------------|-------|--|
| | ***** | Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 150,60 Piano S2 |
| Dal 09/11/2015 al 12/06/2024 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 354, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 150,60 Piano S2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 791 | 465 | 29 | 4 | A2 | 4 | 3 | 66 mq | 852,15 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 791 | 354 | | 4 | C6 | 7 | 18 | 18 mq | 150,6 € | S2 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

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, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - NORMALE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

VEDI BENE 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Ferrara rep. 3761 del 23 luglio 2015 non vengono riportate Servitù, censi, livelli o usi civici.

PER LA PARTICOLARE TIPOLOGIA DEI PERMESSI CHE HANNO CONCESSO L'EDIFICAZIONE SI SEGNALANO I SEGUENTI ATTI:

A. atto Notaio Alberto Politi di Roma in data 20 dicembre 2007, rep. n.50301/24940, registrato a Roma 5 il 9 gennaio 2008 al n.575, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 16 gennaio 2008 ai nn.3035 e 3036 reg. part., integrato con atto ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 25 maggio 2012, rep. n.55230/29433, registrato a Roma 5 il 31 maggio 2012 al n.10294, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il giorno primo giugno 2012 al n.42039 reg. part., è stata stipulata fra la ***** e il Comune di Roma la Convenzione Urbanistica in attuazione di un Accordo di Programma ex art.34 del D. Lgs. 267/2000, concernente il recupero urbanistico ed edilizio dell'Ambito di Valorizzazione B18 - Via Ettore Rolli;

B. atto d'obbligo del 28/07/2011 a firma Dott. Alberto POLITI e per esso il coadiutore temporaneo ***** rep. 54661 rogito n. 28916 per il vincolo del lotto, parcheggio privato, giardino pensile, verde, destinazioni d'uso locali intero edificio, portico stamponato al piano terra e parcheggio pubblico ceduto al Comune e l'impegno a realizzare un asilo nido;

C. atto Notaio Alberto Politi di Roma in data 25 maggio 2012, rep. n.55231/29434, registrato a Roma 5 il 5 giugno 2012 al n.10571, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 25 giugno 2012 al n.48797 reg. part. in cui Roma Capitale e la ***** si sono dati reciprocamente atto della venuta a esistenza di parte degli immobili che in forza della convenzione citata al punto c) erano stati trasferiti in proprietà, quale cosa futura, al Comune di Roma. Con l'atto stesso Roma Capitale ha riconosciuto la piena proprietà da parte della ***** dell'intero piano secondo interrato con accesso da Via Bettoni n.5;

D. atto Notaio Alberto Politi di Roma in data 18 aprile 2013, rep. n.55839/29971, registrato a Roma 5 il 5 maggio 2013 al n.10571, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 10 maggio 2013 al n.34707 reg. part. in cui Roma Capitale e la ***** si sono dati reciprocamente atto della venuta a esistenza di altra parte degli immobili (sala polifunzionale costituente l'intero piano primo del corpo di fabbrica "B") che in forza della convenzione citata al punto c) erano stati trasferiti in proprietà, quale cosa futura, al Comune di Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

VEDI BENE 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

I beni oggetto di esecuzione fanno parte di un grande edificio a forma di "L" collocato ad angolo con la via Portuense e la via Bettoni. Il corpo di fabbrica ove sono collocati i beni oggetto di esecuzione è individuato alla particella 465 del foglio 791 e risulta composto da due piani interrati destinati a posti auto sia pubblici che privati, un piano terra adibito ad esercizi commerciali e androni condominiali, un piano primo adibito a servizi pubblici e sette piani adibiti a residenze e da due piani "nono e decimo" con destinazione depositi e locali di copertura.

La struttura dell'edificio di recente costruzione è in cemento armato con struttura puntiforme e tamponatura perimetrali del tipo tradizionale a cassa vuota con paramento ad intonaco civile tinteggiato di colori chiari. L'edificio prospiciente la Via Portuense è caratterizzato dalla presenza di importanti balconi con fioriere serventi le unità immobiliari così come la facciata interna posta a distacco con il Lungotevere Portuense. Il bene oggetto di esecuzione ha portoncino di accesso del tipo di sicurezza, le porte interne sono del tipo tamburato in legno pesante con inserti, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e di buona fattura. L'intero appartamento - con esclusione del bagno - è pavimentato con listoni in parquet essenza rovere di buona fattura. Il locale bagno è realizzato con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato ed ha sanitari e componentistiche di buona fattura. Il locale angolo cottura ha rivestimenti alle due pareti con gres porcellanato chiaro. l'esterno balcone/terrazzo è pavimentato con klinker per esterni. L'appartamento dispone di videocitofono ed è condizionato, il riscaldamento avviene tramite piastre radianti. L'impiantistica generale da stima visiva non presenta particolari cenni di degrado.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

VEDI BENE 1 PER STRUTTURA EDIFICIO

Box auto con pavimento in cemento industriale e pareti in blocchi in calcestruzzo alleggerito per le murature perimetrali e solaio in c.a. l'accesso al box avviene tramite basculante metallica motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ultranovennale ad uso abitativo stipula in data 9 08.2017, della durata di anni 10 prorogabile di ulteriore due anni con decorrenza 9 agosto 2017 a canone mensile di euro 400 in forza di scrittura privata autenticata per atto Notaio Massimo MARTELLA n. 5266/3811 di repertorio del 9/8/2017 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 11/8/2017 ai numeri 100870/68931 di formalità, successivamente all'ipoteca ma antecedente al pignoramento.

Canone di locazione mensile: € 400,00

PROCEDURA PER DETERMINAZIONE DEL CANONE

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia, ai fini di ogni più opportuna valutazione del G.E. e delle parti, che dalle verifiche effettuate Risulta quanto segue:

PROCEDIMENTO ADOTTATO PER LA PARTICOLARE TIPOLOGIA DEL BENE – localizzazione commercialmente appetibile, nuova edificazione, particolare tipologia dimensionale dell'appartamento e degli accessori, pregio delle rifiniture e ottimo stato manutentivo complessivo dell'immobile.

Determinazione superficie: netto appartamento mq 47,97 + 30% della superficie a balcone coperto corrispondente a mq 7,73 + 50% della superficie del locale accessori corrispondente a mq 9,00 **per un totale di superficie netta e parametrata di mq 64,70 circa.**

Per tale verifica e per la particolare tipologia del bene, in maniera cautelativa si è fatto riferimento alla media tra i valori base di mercato reperiti tramite le seguenti fonti:

1. Banca dati del Borsino Immobiliare di Roma per le abitazioni civili di fascia massima fornisce un valore pari ad €/mq*mese 19,01 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 64,70 porta a un valore di €/mese 1.229,97;
2. Ricerca di mercato tramite siti immobiliari di pubblicazione on line fonte internet – NOTA – la ricerca effettuata per la particolare tipologia del bene ha portato ad una media di € 30,67 al mq (ritenuta eccessiva per la finalità della presente valutazione e per la netta differenza tra quanto riportato dal Borsino Immobiliare di Roma) pertanto si ritiene congruo ridurre il dato ricavato del 20%, anche in considerazione dell'andamento temporaneamente anomalo delle quotazioni immobiliari attuali. Applicando: €30,67 * 0,80 * mq 64,70 = porta ad un valore di €/mese 1.587,47;

Pertanto la media del canone con l'applicazione dei valori di mercato sopra riportati risulta pari ad € 1.408,72 mensili, che deve ritenersi il giusto prezzo locatizio, salvo ogni altra o diversa valutazione.

Verifica dei dati sopra riportati, ricercando la determinazione del saggio di rendimento annuale di locazione, per verificarne l'attendibilità con gli indici degli attuali andamenti di mercato, prendendo come riferimento il valore di stima determinato e il valore locatizio lordo come sopra determinato.

PROCEDIMENTO

- canone annuo lordo = € 1.408,72 x 12 = € 16.904,64;
- costi operativi (manutenzione, spese per servizi e amministrazioni, alee per sfitti e inesigibilità, spese assicurazioni, ammortamenti, aliquota per imposte e tasse) = stimati in circa 28%;
- costo di stima del bene = € 316.500,00;
- reddito netto per la determinazione del saggio di interesse = € 16.904,64 x 0,82 = € 13.861,80 che è il reddito

annuo netto stimato del bene in oggetto;

- Indice di redditività % = (€ 13.861,80 / € 351.315,00) x 100 = 4,38 % arrotondato per eccesso.

L'indice di redditività stimato è pertanto in linea con l'andamento del mercato che si attesta tale indice tra il 4,5/5,5%.

A puro titolo esplicativo, se applicato, la determinazione del canone porterebbe a = € 316.500,00 x 4,38 % = € 13.862,70 annuali.

Il predetto canone, di € **1.408,72** mensili, determinato con l'applicazione dei valori medi di mercato, deve pertanto ritenersi corretto.

ALLEGATO F - ATTO ULTRANOVENNALE - VEDI ANCHE ALLEGATO L - DATI PER STIMA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

VEDI BENE 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-----------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/12/2003 | ***** | atto di fusione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Alberto Politi | 30/12/2003 | 44739 | 20333 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 31/05/2004 | | 37178 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 23/07/2015 | ***** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Vincenzo Ferrara | 23/07/2015 | 3761 | 1961 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 29/07/2015 | 79221 | 58075 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VEDI BENE 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 23/11/2006
Reg. gen. 158397 - Reg. part. 37244
Importo: € 50.000.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.p.A.
Contro *****
Capitale: € 25.000.000,00
Rogante: Alberto Politi
Data: 21/11/2006
N° repertorio: 49065
N° raccolta: 23865

Note: La quota di mutuo attribuita alle porzioni immobiliari è segnalata all'art. 4 comma b dell'atto di compravendita del 23/07/2015 rep. 3761 racc. 1961 a rogito del Notaio Vincenzo Ferrara. ".. dell'ipoteca iscritta a favore della Banca Antonveneta s.p.a., con sede in Padova (ora Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena) il 23 novembre 2006 al n.37244 reg. part., a garanzia della restituzione di un mutuo di complessivi euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni/00), concesso alla società venditrice con atto ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 21 novembre 2006, rep. n.49065/23865, registrato a Roma 5 il 22 novembre 2006 al n.16207, serie 1T; e successivo atto di frazionamento ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 30 marzo 2012, rep. n.55132/29346, debitamente registrato ed annotato a margine della anzidetta iscrizione ipotecaria in data 10 aprile 2012 al n.4974 reg. part., mediante il quale alle porzioni immobiliari oggetto della presente vendita, distinte in Catasto Fabbricati con le partt.465 sub.29 e 354 sub.12 del foglio 791, è stata attribuita una quota di mutuo di euro 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/ 00), per una ipoteca frazionata di euro 670.000,00 (seicentotrentantamila/00)."

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 25/07/2022
Reg. gen. 101717 - Reg. part. 71695
A favore di Palio SPV S.r.l.
Contro *****

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 G - ELENCO DELLE FORMALITA'

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

Oneri di cancellazione

VEDI BENE 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

L'edificio attualmente 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 Storica) T6 Tessuti > (Città Storica) T6 in Ambiti di Valorizzazione Tipo B - Tessuti, Edifici e Spazi Aperti - Articoli 24, 25, 31 e 43.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

VEDI BENE 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

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

L'IMMOBILE COLLOCATO NEL CORPO DI FABBRICA DENOMINATO "B" È STATO REALIZZATO IN FORZA DEI SEGUENTI TITOLI URBANISTICI

- a) Permesso di costruire n.750, prot.n.54417, per la demolizione del complesso immobiliare esistente e per la edificazione di un nuovo complesso immobiliare rilasciato il 12 agosto 2008 alla *****
- b) Deposito in data 18 novembre 2010 di due progetti per variante e per scissione del Permesso di costruire n.750/08 in due distinti Permessi prot.n.68624 e prot.n.68645, uno per il corpo di fabbrica denominato "A-C" e uno per il corpo di fabbrica denominato "B";
- c) In data 8 agosto 2011 Roma Capitale ha rilasciato alla ***** il Permesso di costruire n.499 prot.n.62763 (relativo al corpo di fabbrica "A-C") e il Permesso di costruire n.500 prot.n.62774 (relativo al corpo di 9 fabbrica "B"), permessi a costruire rilasciati dietro presentazione di due progetti in data 18 novembre 2010 prot.n.68624 e prot.n.68645 per variante e per scissione del Permesso di costruire n.750/08 in due distinti Permessi di costruire, uno per il corpo di fabbrica denominato "A-C" e uno per il corpo di fabbrica denominato "B";
- d) Comunicazione del 19 giugno 2012 a Roma Capitale - Municipio XVI la S.C.I.A. Prot. n. CQ/2012/51426 per variante in corso d'opera del Corpo di fabbrica denominato "B";
- e) Comunicazione a Roma Capitale - Municipio XVI in data 8 novembre 2011 della dichiarazione di fine lavori Prot. n. CQ/2011/75851 (relativamente al corpo di fabbrica denominato "A-C") e in 20 novembre 2012 la dichiarazione di fine lavori Prot. n. CQ/2012/89421 (relativamente al corpo di fabbrica denominato "B");
- f) Comunicazione in data 23 aprile 2012 con Prot. n. QI/2012/32831 a Roma Capitale, Dipartimento Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici per la richiesta del certi ficato di agibilità, cui ha fatto seguito la presentazione di documentazione aggiuntiva Prot. n. I/2012/54864 del 5 luglio 2012. Alla data odierna non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo progetto approvato

Per il mancato rilascio del certificato di agibilità il futuro aggiudicatario potrà regolarizzare il mancato rilascio con il deposito di una **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ** redatta ai sensi dell'art. 24 (L) e art. 25 (R) del D.P.R. 380/01. tutti i consequenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione si è applicato al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 3.500,00, costo comprensivo degli oneri tecnici.

ALLEGATO H - URBANISTICA

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.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

VEDI BENE 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PORTUENSE 101, SCALA A, INTERNO 12, PIANO 3

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

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le loro accessioni, pertinenze, servitù attive e passive. Al guardo si fa esplicita menzione dell'atto ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 3 maggio 2010, rep. n.53218/27572, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il giorno 27 maggio 2010 ai nn.38042, 38043 e 38044 reg. part., le cui note di trascrizione sono state rettificate in data 26 aprile 2013 rispettivamente ai nn.31366, 31367 e 31368 reg. part., mediante il quale la società venditrice e la ***** con sede in ***** proprietaria di un immobile confinante, hanno assunto reciproci diritti e obblighi in ordine alle distanze fra le rispettive proprietà, all'apposizione di una griglia di areazione e alla rinuncia a una esistente servitù di passaggio. L'immobile verrà trasferito inoltre con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Regolamento di Condominio, che si trova allegato all'atto ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 2 dicembre 2011 Rep.n.54876/29107; fatta avvertenza che le tabelle millesimali allegate a tale Regolamento erano relative alle porzioni servite dalle scale "A", "B" e "C" e che pertanto si è reso necessario ricalcolare le tabelle stesse su tutte le porzioni che compongono l'intero fabbricato: le nuove tabelle millesimali, unitamente alle planimetrie del corpo di fabbrica "B", sono allegate all'atto ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data in data 18 dicembre 2012 Rep.n.55616/29771.

Ai beni pignorati vengono attribuiti i seguenti millesimi:

- appartamento per abitazione al piano terzo della scala "A", con accesso dal civico n.101 di Via Portuense, distinto con il numero interno dodici (int.12):

Tabella A - spese generali del complesso immobiliare millesimi 3,248;

Tabella BC - scale ed ascensore millesimi 14,485.

- box auto al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30):

Tabella A - spese generali del complesso immobiliare millesimi 0,302.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLÒ BETTONI, INTERNO 30, PIANO S2

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

VEDI BENE 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

NOTA SUL CRITERIO DI FORMAZIONE DEL LOTTO

I beni oggetto di esecuzione sono:

1. appartamento per abitazione al piano terzo della scala "A", con accesso dal civico n.101 di Via Portuense, distinto con il numero interno dodici (int.12);

2. box auto al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30).

E considerato:

A. la collocazione territoriale dei beni oggetto di esecuzione e la nota carenza nella porzione di città in cui lo stesso ricade di posti auto;

B. l'atto d'obbligo del 28/07/2011 a firma Dott. Alberto POLITI e per esso il coadiutore temporaneo Valerio Vanghetti rep. 54661 rogito n. 28916 per il vincolo del lotto, parcheggio privato, giardino pensile, verde, destinazioni d'uso locali intero edificio, portico stamponato al piano terra e parcheggio pubblico ceduto al Comune e l'impegno a realizzare un asilo nido;

C. quanto riportato all'art. 1 "oggetto di vendita" dell'atto Notaio FERRARA del 23/07/2015 rep. 3761 che per il locale box auto testualmente cita: "...con annesso, di pertinenza esclusiva:- box auto al piano secondo interrato della autorimessa....";

D. le caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva.

Si è ritenuto opportuno formare un unico lotto - salvo diversa disposizione del G.E. - comprendente sia il bene 1 che il bene 2.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3
Porzione immobiliare, facente parte del complesso edilizio sito in Comune di ROMA (RM), avente accessi da Via Portuense nn.101, 123, 119, 107 e 111 (ingressi, rispettivamente, delle scale "A", "B" e "C" site nel corpo di fabbrica "A-C" e delle scale "D" ed "E" site nel corpo di fabbrica "B") e precisamente: appartamento per abitazione al piano terzo della scala "A", con accesso dal civico n.101 di Via Portuense, distinto con il numero interno dodici (int.12), composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno ed un balcone a livello; confinante con pianerottolo comune della scala "A" (sub.231), con appartamenti interni undici (sub.28) e tredici (sub.30) della scala "A", con chiostrina, con appartamento interno sei della scala "B" (sub.81) e su Via Portuense. L'immobile è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 791, particella 465 sub.29, categoria A/2, piano 3, interno 12, scala A. Per una superficie commerciale di circa mq 69,23.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 465, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275.500,00

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;

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 € 4.950,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione massima di euro 4.600,00 al mq;

C. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 4.850,00 al mq arrotondata per eccesso;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori massimi indicati dall'OMI e dal borsino immobiliare, 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 4.800,00 arrotondato per eccesso.

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 4.800,00 x mq 69,23 = € 332.304,00 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, dell'anno di costruzione (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; il rapporto aeroilluminante; lo stato occupativo, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica comprensivo di oneri tecnici, stimato in € 3.500,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- 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= 0,95; K2 = € 3.500,00; K3 =0,98; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8379.

Pertanto il valore di euro € 332.304,00 viene rettificato come di seguito: euro (332.304,00 - € 3.500,00) x K 0,8379 = euro 275.504,87 arrotondato per difetto ad euro 275.500,00 diconsi euro duecentosettantacinquemilacinquecento/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2
Box auto di forma regolare al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30), della consistenza catastale complessiva di metri quadrati diciotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 354, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.000,00

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:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare 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 - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione massima di euro 2.850,00 al mq;

B. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione in prima fascia di euro 2.520,00 al mq arrotondata per eccesso;

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 2.700,00 arrotondato per eccesso.

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 2.700,00 x mq 18,00 = € 48.600,00 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; il livello di piano; lo stato di occupazione, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale comprensivo di oneri tecnici, già considerato nel bene 1;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- 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= 0,95; K3 =0,98; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8379.

Pertanto il valore di euro € 48.600,00 viene rettificato come di seguito: euro 48.600,00 x 0,8379= euro 40.721,94 arrotondato per eccesso ad euro 41.000,00 diconsi euro quarantunomila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3 | 69,23 mq | 0,00 €/mq | € 275.500,00 | 100,00% | € 275.500,00 |
| Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | 18,00 mq | 0,00 €/mq | € 41.000,00 | 100,00% | € 41.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 316.500,00 |

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 13/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ATTO ULTRANOVENNALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - ANALISI DATI PER STIMA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3
Porzione immobiliare, facente parte del complesso edilizio sito in Comune di ROMA (RM), avente accessi da Via Portuense nn.101, 123, 119, 107 e 111 (ingressi, rispettivamente, delle scale "A", "B" e "C" site nel corpo di fabbrica "A-C" e delle scale "D" ed "E" site nel corpo di fabbrica "B") e precisamente: appartamento per abitazione al piano terzo della scala "A", con accesso dal civico n.101 di Via Portuense, distinto con il numero interno dodici (int.12), composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno ed un balcone a livello; confinante con pianerottolo comune della scala "A" (sub.231), con appartamenti interni undici (sub.28) e tredici (sub.30) della scala "A", con chiostrina, con appartamento interno sei della scala "B" (sub.81) e su Via Portuense. L'immobile è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 791, particella 465 sub.29, categoria A/2, piano 3, interno 12, scala A. Per una superficie commerciale di circa mq 69,23. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 465, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente 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 Storica) T6 Tessuti > (Città Storica) T6 in Ambiti di Valorizzazione Tipo B - Tessuti, Edifici e Spazi Aperti - Articoli 24, 25, 31 e 43. L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, 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.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2
Box auto di forma regolare al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30), della consistenza catastale complessiva di metri quadrati diciotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 354, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: VEDI BENE 1

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|------------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Portuense 101, scala A, interno 12, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 465, Sub. 29, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie convenzionale complessiva | 69,23 mq - circa |
| Stato conservativo: | 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, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - NORMALE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO | | |
| Descrizione: | Porzione immobiliare, facente parte del complesso edilizio sito in Comune di ROMA (RM), avente accessi da Via Portuense nn.101, 123, 119, 107 e 111 (ingressi, rispettivamente, delle scale "A", "B" e "C" site nel corpo di fabbrica "A-C" e delle scale "D" ed "E" site nel corpo di fabbrica "B") e precisamente: appartamento per abitazione al piano terzo della scala "A", con accesso dal civico n.101 di Via Portuense, distinto con il numero interno dodici (int.12), composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno ed un balcone a livello; confinante con pianerottolo comune della scala "A" (sub.231), con appartamenti interni undici (sub.28) e tredici (sub.30) della scala "A", con chiostrina, con appartamento interno sei della scala "B" (sub.81) e su Via Portuense. L'immobile è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 791, particella 465 sub.29, categoria A/2, piano 3, interno 12, scala A. Per una superficie commerciale di circa mq 69,23. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione | | |

| Bene N° 2 - Posto auto | | | |
|---|---|---|------------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - via Nicolò Bettoni, interno 30, piano S2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 354, Zc. 4, Categoria C6 | Superficie convenzionale complessiva | 18,00 mq - circa |
| Stato conservativo: | VEDI BENE 1 | | |
| Descrizione: | Box auto di forma regolare al piano secondo interrato della autorimessa con accesso dal civico n.5 di Via Nicolò Bettoni, distinto con il numero trenta (n.30), della consistenza catastale complessiva di metri quadrati diciotto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | VEDI BENE 1 | | |