

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra laureato Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 2127/2016 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	6
Bene N° 2 - Lastrico solare UBICATO a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	12
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	14

Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	14
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	15
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	16
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	25
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	28
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Lastrico solare a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	29
Bene N° 3 - Garage a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	31
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano t	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	33
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	35
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2.....	36
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1.....	38
Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	38

Stima / Formazione lotti	38
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2127/2016 del R.G.E.....	43
Lotto Unico	43



INCARICO

All'udienza del 18/07/2018, il sottoscritto geometra laureato Fabrizio Angelilli, con studio in via Torquato Taramelli, 14 - 00197 - Roma (RM), email fabrizio.angelilli@arcastudioarchitettura.it, PEC fabrizio.angelilli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°00'56.9"N 12°15'22.6"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°00'56.9"N 12°15'22.6"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T (Coord. Geografiche: 42°00'56.9"N 12°15'22.6"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

100% di piena proprietà dell'appartamento sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano primo, distinto con l'interno 2, con annessa area giardinata di pertinenza esclusiva al piano terra, composto da complessivi cinque vani catastali, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 510, z.c. 6, piano 1, int. 2, Cat. A/7, classe 5, vani 5, superficie catastale mq 103, rendita € 877,98. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

100% di piena proprietà del lastrico solare di copertura sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 512, piano 2, lastrico solare, superficie catastale mq 100. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

100% di piena proprietà del locale box sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano terreno, della superficie di circa mq 90, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 508, z.c. 6, piano T, Cat. C/6, classe 11, mq 90, superficie catastale mq 100, rendita € 311,42. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a

settecento del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal notaio Carlo Pennazzo Catalani di Velletri (RM), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 2 gennaio 2017.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal notaio Carlo Pennazzo Catalani di Velletri (RM), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 2 gennaio 2017.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal notaio Carlo Pennazzo Catalani di Velletri (RM), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 2 gennaio 2017.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento interno 2 posto al piano primo confina con appartamento int. 1 (sub. 509), vano scala (sub. 506), distacco su tre lati, salvo altri; l'area giardinata pertinenziale al piano terra confina con garage (sub. 508), vano scala e corte di accesso comune (sub. 506), via Balangero, salvo altri.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Il lastrico solare posto al piano secondo confina con lastrico solare (sub. 511), vano scala (sub. 506), distacco su tre lati, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Il locale garage posto al piano terra confina con locale garage (sub. 507), vano scala (sub. 506), area giardinata su tre lati (sub. 501), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,10 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,75 m	1
balcone	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	1
balcone	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	1
Giardino	402,00 mq	402,00 mq	0,05	20,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,24 mq		

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	88,90 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	96,80 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2005 al 23/03/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 878, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 877,98 Piano 1
Dal 23/03/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 878, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 877,98 Piano 1

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2005 al 23/03/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 878, Sub. 512 Categoria F5 Piano 2
Dal 23/03/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 878, Sub. 512 Categoria F5 Piano 2

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2005 al 23/03/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 878, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 90 Superficie catastale 100 mq Rendita € 311,42 Piano T
Dal 23/03/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 878, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 90 Superficie catastale 100 mq Rendita € 311,42 Piano T

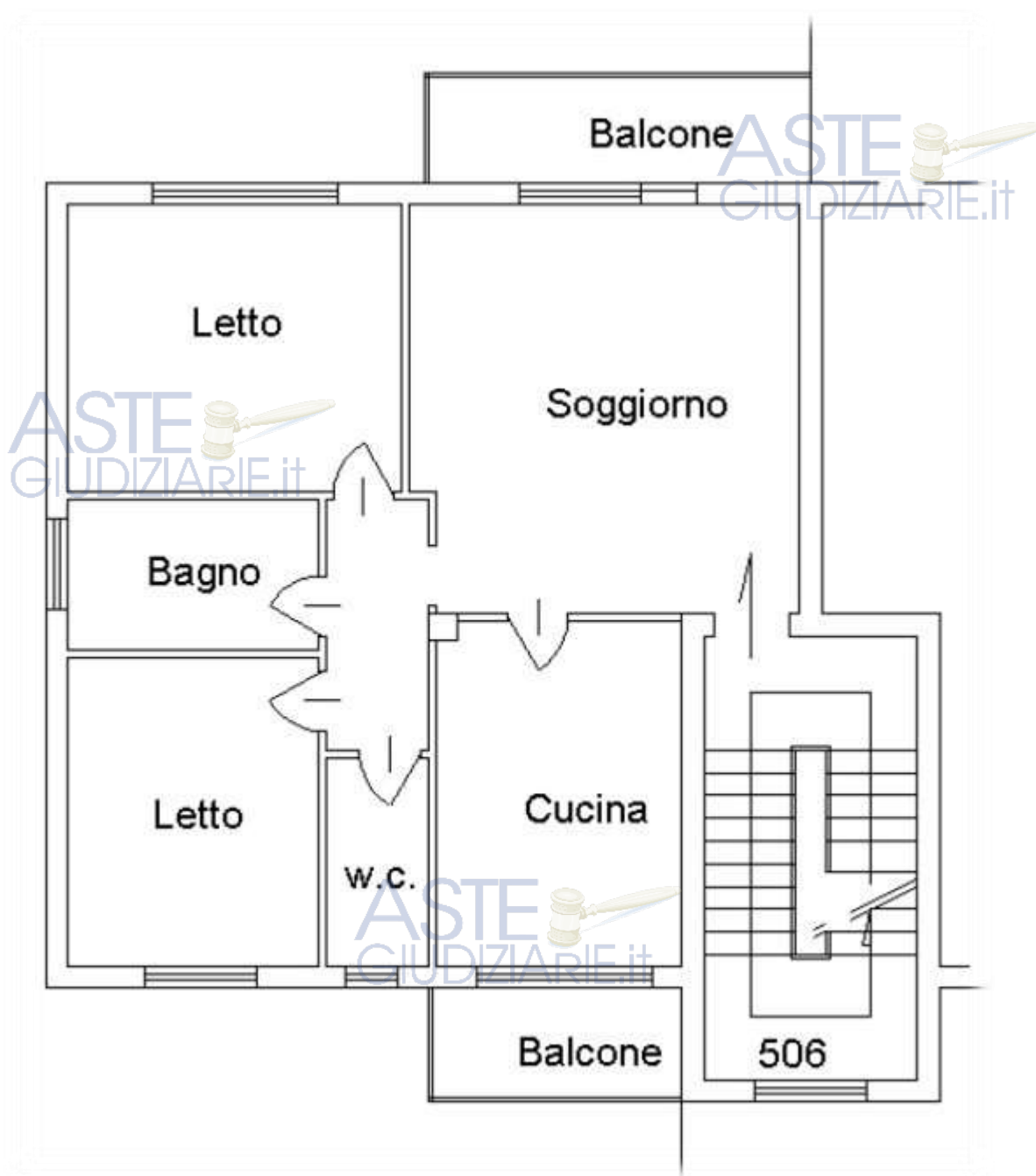
DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	878	510	6	A7	5	5	103 mq	877,98 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del raffronto tra la planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto della presente perizia e la restituzione grafica del rilievo effettuato il 02 ottobre 2018, si evidenzia che la planimetria catastale dell'abitazione associata al subalterno 510 non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto: la distribuzione interna è leggermente diversa nella zona disimpegno, le porte-finestre di cucina e soggiorno nonché di una camera e di un bagno sono rappresentate più ampie rispetto allo stato di fatto. Inoltre nella toponomastica l'u.i.u. è censita al solo piano 1 e manca dunque l'indicazione del piano terra (corte giardinata). Infine l'orientamento è errato in quanto il nord è ruotato di circa 180°. Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una variazione catastale per depositare la planimetria corretta e correggere la toponomastica.



Stralcio della planimetria catastale dell'appartamento (non conforme)

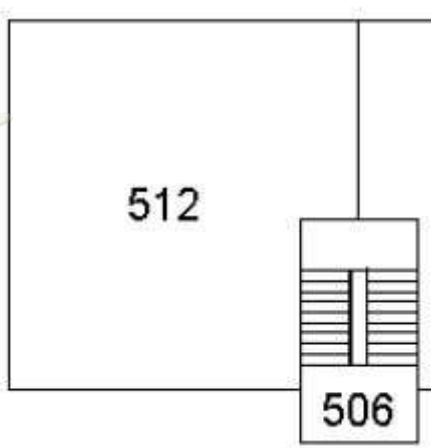
BENE N° 2 – LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	878	512		F5			100 mq		2	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza catastale.



Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale del lastrico solare (conforme)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

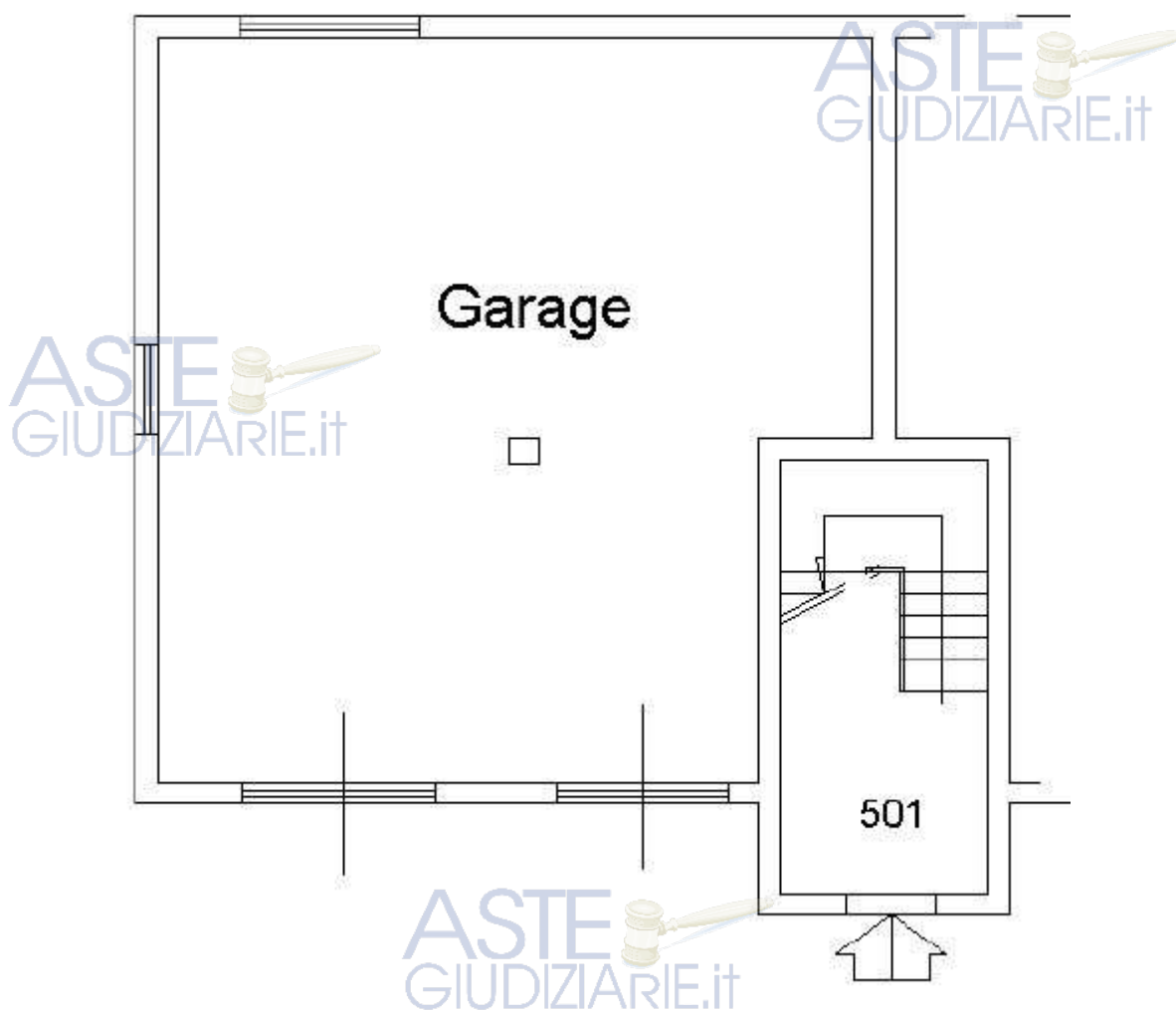
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	878	508	6	C6	11	90 mq	100 mq	311,42 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del raffronto tra la planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto della presente perizia e la restituzione grafica del rilievo effettuato il 02 ottobre 2018, si evidenzia che la planimetria catastale del garage associata al subalterno 508 non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto mediante opere murarie e impiantistiche è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso in abitazione senza alcun titolo abilitativo. Anche in questo caso l'orientamento della planimetria catastale risulta essere errato in quanto il nord è ruotato di circa 180°. Successivamente al ripristino dello stato legittimato, si dovrà procedere alla presentazione di una variazione catastale per depositare la planimetria corretta.





Stralcio della planimetria catastale del garage (non conforme)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile è aderente all'Associazione Consortile di Recupero Urbano "Tragliata", consorzio che la realizzazione e il mantenimento delle opere di urbanizzazione.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

L'immobile è aderente all'Associazione Consortile di Recupero Urbano "Tragliata", consorzio che la realizzazione e il mantenimento delle opere di urbanizzazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

L'immobile è aderente all'Associazione Consortile di Recupero Urbano "Tragliata", consorzio che la realizzazione e il mantenimento delle opere di urbanizzazione.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è in normali condizioni. Al momento del sopralluogo si riscontrava sul soffitto di una camera da letto una macchia infiltrativa proveniente dal sovrastante lastrico solare.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Stante quanto constatato in fase di sopralluogo, lo stato di manutenzione e conservazione versa in mediocri condizioni, tant'è che recentemente è stato eseguito un intervento di impermeabilizzazione per ovviare a dei fenomeni infiltrativi che si sono manifestati nell'appartamento sottostante.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Stante quanto constatato in fase di sopralluogo, ovverosia il cambio di destinazione d'uso del locale garage in abitazione mediante l'esecuzione di opere murarie e impiantistiche, il bene non è idoneo al ricovero di veicoli. Lo stato di manutenzione e conservazione versa in normali condizioni per la nuova destinazione d'uso eseguita senza titoli autorizzativi abilitativi.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile in argomento è parte di un villino bifamiliare in cui le uniche parti comuni alle unità immobiliari costituenti sono il vano scala e la corte di accesso a esso, entrambi individuati al catasto al foglio 93, particella 878, sub. 506 come "bene comune non censibile".



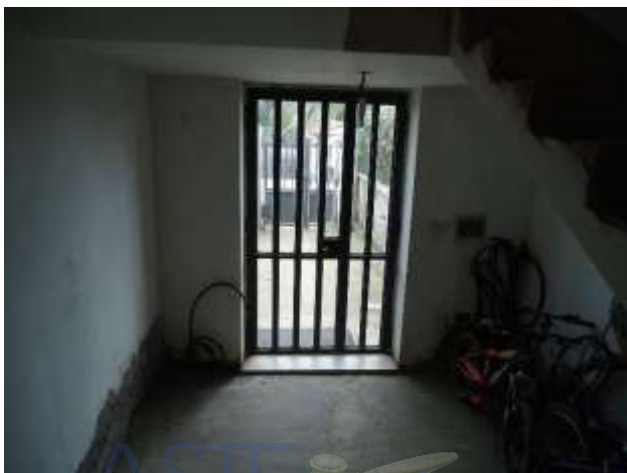


Foto androne e vano scala

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

L'immobile in argomento è parte di un villino bifamiliare in cui le uniche parti comuni alle unità immobiliari costituenti sono il vano scala e la corte di accesso a esso, entrambi individuati al catasto al foglio 93, particella 878, sub. 506 come "bene comune non censibile".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

L'immobile in argomento è parte di un villino bifamiliare in cui le uniche parti comuni alle unità immobiliari costituenti sono il vano scala e la corte di accesso a esso, entrambi individuati al catasto al foglio 93, particella 878, sub. 506 come "bene comune non censibile".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento è ubicato al primo piano di un villino bifamiliare con destinazione d'uso prevalente residenziale. La struttura portante è costituita da telaio in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura è di tipo piana e i paramenti sono intonacati e tinteggiati. Lo stabile è composto da un vano scala privo di impianto d'ascensore e di finiture. L'appartamento in argomento ha una tripla esposizione a nord-est, a sud-est e sud-ovest, con affaccio a sud-ovest e prevalente a sud-est. Un ingresso-corridoio collega tutti i vani dell'immobile: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con zoccolino perimetrale del medesimo materiale. Le pareti sono intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate. Le pareti di bagno e cucina sono rivestite in maioliche di ceramica. Sono installati sotto traccia gli impianti elettrico, idrico, termoidraulico (riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas posta sul balcone), del gas, citofonico e TV. L'impianto elettrico, privo di certificazione di conformità, è comunque dotato di magneto termico differenziale (salvavita). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e dotati di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno lucidato e il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Il giardino recintato annesso al piano terra non è direttamente accessibile dall'appartamento, bensì da via Barangero e dal garage oggetto di perizia.



(foto edificio)



(foto edificio)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(foto giardino di pertinenza all'appartamento)



(foto edificio)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(foto giardino di pertinenza all'appartamento)



(foto portoncino d'ingresso all'appartamento)



(foto soggiorno)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(foto soggiorno)



(foto cucina)



(foto camera)



(foto bagno)



(foto camera)



(foto balcone)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(foto corridoio)



(foto quadro elettrico appartamento)

BENE N° 2 – LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Il lastrico solare è ubicato al piano secondo di un villino bifamiliare con destinazione d'uso prevalente residenziale. La struttura portante è costituita da telaio in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura è di tipo piana e i paramenti sono intonacati e tinteggiati. Lo stabile è composto da un vano scala privo di impianto d'ascensore e di finiture. Il lastrico solare in argomento ha una tripla esposizione a est, a sud e a ovest, con affaccio a est e ovest.



(foto lastrico solare)



(foto lastrico solare)



(foto lastrico solare)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Il locale garage è ubicato al piano terra di un villino bifamiliare con destinazione d'uso prevalente residenziale. La struttura portante è costituita da telaio in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura è di tipo piana e i paramenti sono intonacati e tinteggiati. Lo stabile è composto da un vano scala privo di impianto d'ascensore e di finiture. Il locale garage in argomento ha una tripla esposizione a est, a sud e a ovest, con affaccio a est e ovest. Tramite l'esecuzione di opere murarie e impiantistiche, è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso in abitazione senza alcun titolo abilitativo.



(foto stato attuale garage)



(foto stato attuale garage)



(foto stato attuale garage)



(foto stato attuale garage)



(foto stato attuale garage)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati e, dunque, può considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati e, dunque, può considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati e, dunque, può considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1980 al 23/03/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Colangelo Giovanni	10/12/1980	1588	517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Comnservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23/12/1980	85633	64520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pugliese Antonio	23/03/2005	45550	22950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	30/03/2005	37555	24060
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 - LASTRICO SOLARE A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1980 al 23/03/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Colangelo Giovanni	10/12/1980	1588	517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Comnservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23/12/1980	85633	64520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pugliese Antonio	23/03/2005	45550	22950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	30/03/2005	37555	24060
		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° 3 - GARAGE A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1980 al 23/03/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Colangelo Giovanni	10/12/1980	1588	517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Comnservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23/12/1980	85633	64520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pugliese Antonio	23/03/2005	45550	22950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	30/03/2005	37555	24060
		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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 30/03/2005
Reg. gen. 37556 - Reg. part. 10119
Importo: € 440.000,00 a garanzia di € 220.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/01/2017
Reg. gen. 225 - Reg. part. 209
A favore di **omissis**
Contro **omissis**



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 30/03/2005
Reg. gen. 37556 - Reg. part. 10119
Importo: € 440.000,00 a garanzia di € 220.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/01/2017
Reg. gen. 225 - Reg. part. 209
A favore di **omissis**
Contro **omissis**



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 30/03/2005
Reg. gen. 37556 - Reg. part. 10119
Importo: € 440.000,00 a garanzia di € 220.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/01/2017
Reg. gen. 225 - Reg. part. 209
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

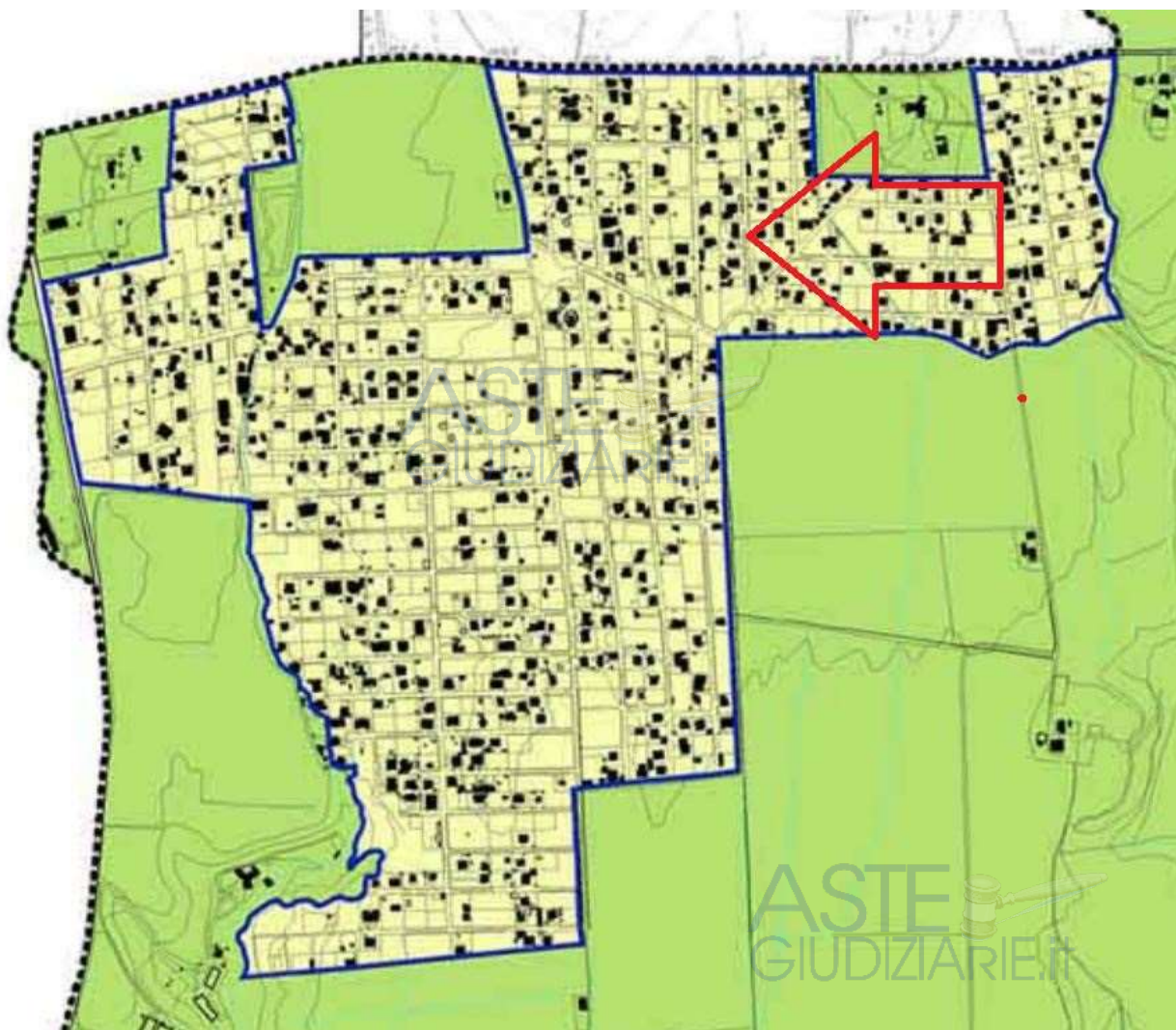


NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

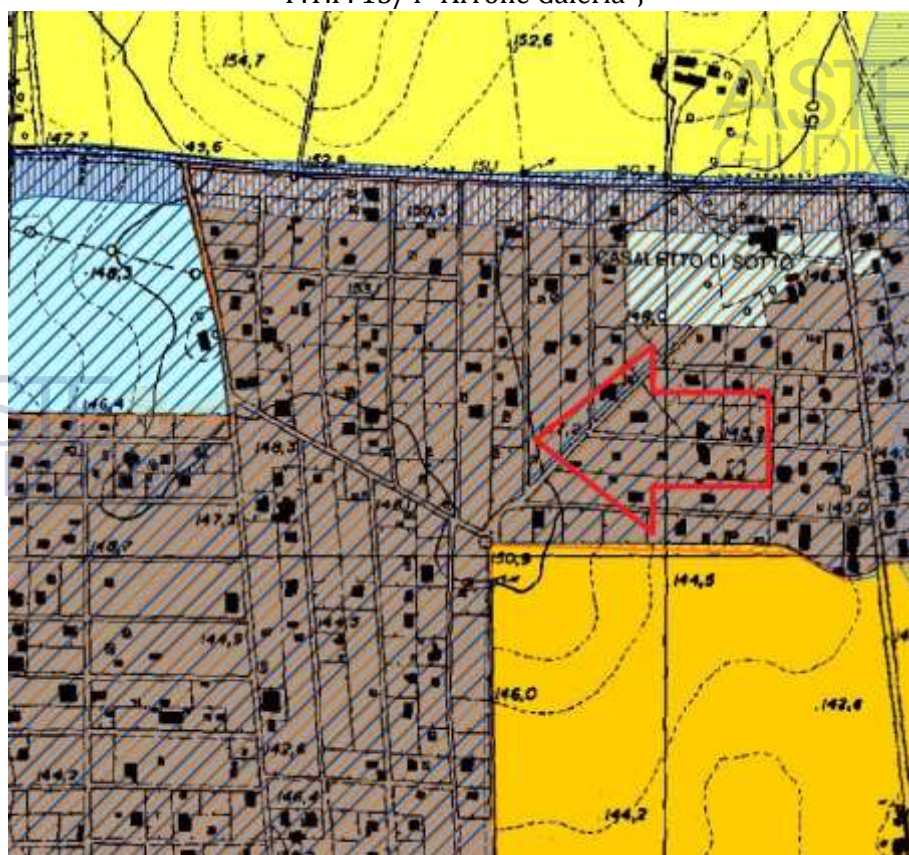
Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in:

1. Sistemi e regole – Città da ristrutturare, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare;
2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato.

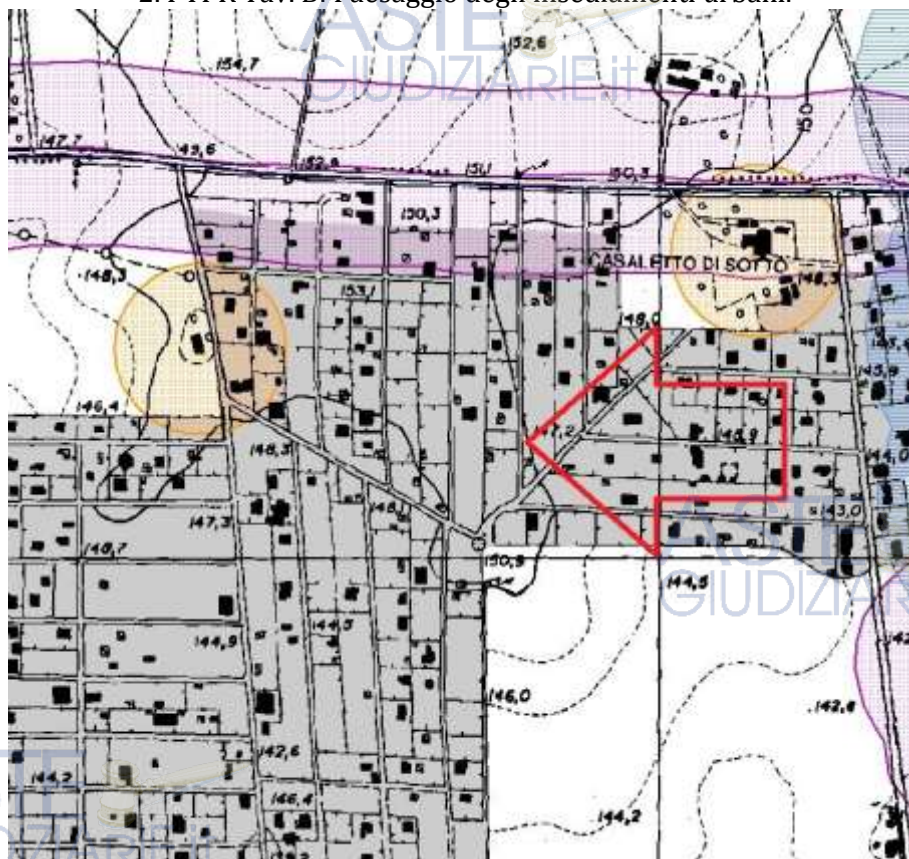


Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:

1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani e ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
P.T.P. 15/4 "Arrone Galeria";



2. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.



BENE N° 2 – LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Per l'immobile in questione si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1 Appartamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Per l'immobile in questione si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1 Appartamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Stante le ricerche effettuate presso l'Archivio del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica e l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale, è emerso che il fabbricato cui è parte l'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio abilitativo nel 1983. Successivamente, in data 29 marzo 1986, è stata presentata la domanda di condono edilizio prot. n. 11708 dell'ex XIX Circoscrizione di Roma e rilasciata in seguito la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 326677 del 25 febbraio 2005 per i subalterni 510, 508, 512 e per le parti comuni distinte col subalterno 506. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Dal confronto degli elaborati grafici presenti nel fascicolo della domanda di condono edilizio in argomento, costituiti dalle sole planimetrie catastali d'impianto, per l'immobile in questione è emerso che: la distribuzione interna è leggermente diversa nella zona disimpegno e le porte-finestre di cucina e soggiorno nonché di una camera e di un bagno sono rappresentate più ampie rispetto allo stato di fatto. Per le finestre e porte-finestre è evidente l'errore grafico rispetto alle fotografie depositate nel fascicolo della domanda di condono edilizio e, pertanto, è necessario aggiornare la planimetria catastale. Per le difformità interne, le stesse possono essere sanate presentando allo Sportello Unico Edilizio Telematico (SUET) di Roma Capitale una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per opere già compiute per la quale, oltre ai diritti di istruttoria oggi pari ad € 251,24, si dovrà corrispondere la sanzione di € 1.000,00. Infine si dovrà procedere alla variazione della planimetria catastale, per la quale sono previsti ad oggi € 50,00 di diritti. Infine ci sono i costi per l'onorario del professionista che eseguirà le pratiche sopra espresse, stimabili in € 4.000,00. Pertanto il costo complessivo per sanare le difformità dell'immobile in argomento ammontano a circa € 5.300,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto e depositato dal sottoscritto in data 23 marzo 2019 e registrato col prot. n. 227945.



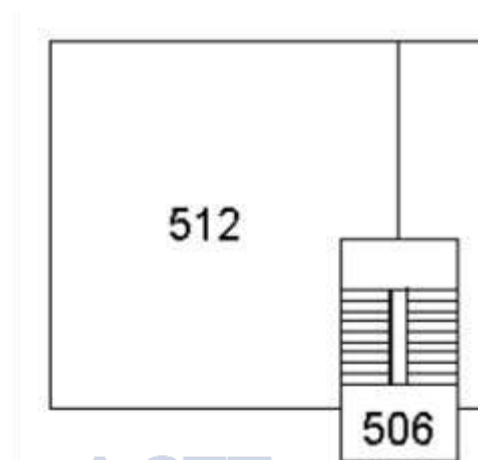
Planimetria di concessione edilizia a sanatoria



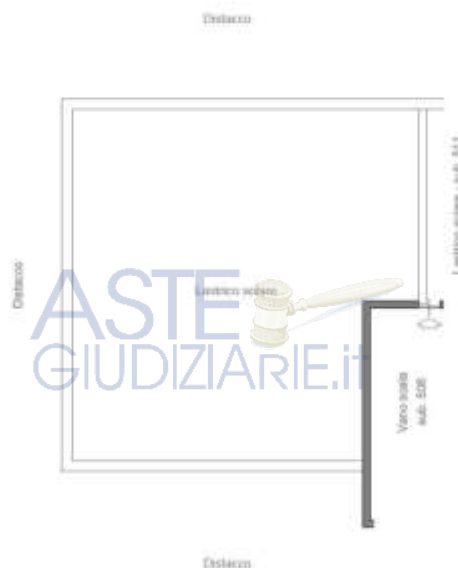
Planimetria stato di fatto

BENE N° 2 – LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO 2

Stante le ricerche effettuate presso l'Archivio del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica e l'Ufficio Condotto Edilizio di Roma Capitale, è emerso che il fabbricato cui è parte l'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio abilitativo nel 1983. Successivamente, in data 29 marzo 1986, è stata presentata la domanda di condono edilizio prot. n. 11708 dell'ex XIX Circoscrizione di Roma e rilasciata in seguito la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 326677 del 25 febbraio 2005 per i subalterni 510, 508, 512 e per le parti comuni distinte col subalterno 506. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Dal confronto degli elaborati grafici presenti nel fascicolo della domanda di condono edilizio in argomento, costituiti dalle sole planimetrie catastali d'impianto, per l'immobile in questione non sono emerse difformità.



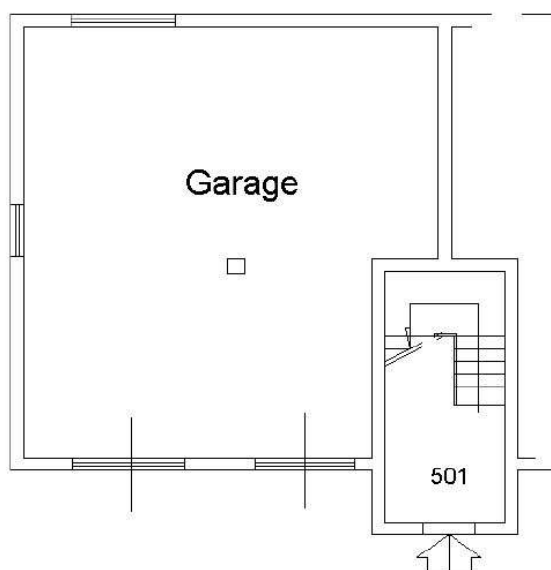
Planimetria di concessione edilizia a sanatoria



Planimetria stato di fatto

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Stante le ricerche effettuate presso l'Archivio del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica e l'Ufficio Condoni Edilizi di Roma Capitale, è emerso che il fabbricato cui è parte l'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio abilitativo nel 1983. Successivamente, in data 29 marzo 1986, è stata presentata la domanda di condono edilizio prot. n. 11708 dell'ex XIX Circoscrizione di Roma e rilasciata in seguito la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 326677 del 25 febbraio 2005 per i subalterni 510, 508, 512 e per le parti comuni distinte col subalterno 506. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Dal confronto degli elaborati grafici presenti nel fascicolo della domanda di condono edilizio in argomento, costituiti dalle sole planimetrie catastali d'impianto, per l'immobile in questione è emerso che mediante opere murarie e impiantistiche è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso in abitazione senza alcun titolo edilizio abilitativo. Tali difformità non sono sanabili e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi legittimato dalla concessione edilizia a sanatoria già citata. Detto ripristino è possibile presentando presso il SUET del Municipio di appartenenza una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per eliminazione delle opere difformi al titolo abilitativo sopra menzionato. Tale procedura amministrativa non prevede il pagamento della sanzione, se eseguita prima dell'accertamento dell'Ispettorato Edilizio del Municipio competente. Il costo di tali opere, computato sulla base del prezziario "DEI - Tipografia del Genio Civile - Recupero Ristrutturazione Manutenzione", è stato quantificato in ragione di € 26.155,56, comprensivo dei costi dell'intervento, della preparazione e pulizia del cantiere nonché degli oneri di discarica. Devono essere sommati inoltre gli onorari professionali per il tecnico incaricato di redigere la CILA, di dirigere i relativi lavori di rimozione dei tramezzi, degli impianti, degli infissi e ripristino delle aperture in facciata. Non è necessaria presentare la variazione catastale in quanto i lavori contemplano il ripristino all'attuale planimetria catastale in atti. Detti onorari possono essere complessivamente quantificati in ragione di € 4.000,00. Pertanto il costo complessivo per il ripristino dei luoghi è pari ad € 30.406,80, complessivo dei diritti di istruttoria della CILA.



Planimetria di concessione edilizia a sanatoria



Planimetria stato di fatto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Per la destinazione ad autorimessa non esiste l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, INTERNO 2, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che l'immobile è parte di un fabbricato composto da n. 4 u.i.u. oltre a corti e lastrici solari esclusivi.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che l'immobile è parte di un fabbricato composto da n. 4 u.i.u. oltre a corti e lastrici solari esclusivi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BALANGERO N. 44, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che l'immobile è parte di un fabbricato composto da n. 4 u.i.u. oltre a corti e lastrici solari esclusivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, loro dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Stante la conformazione dei beni e la loro destinazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1
100% di piena proprietà dell'appartamento sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano primo, distinto con l'interno 2, con annessa area giardinata di pertinenza esclusiva al piano terra, composto da complessivi cinque vani catastali, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 510, z.c. 6, piano 1, int. 2, Categoria A/7, classe 5, vani 5,

superficie catastale mq 103, rendita € 877,98.

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

- **Bene N° 2** – Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2
100% di piena proprietà del lastrico solare sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 512, Categoria F/5.

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

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T
100% di piena proprietà del locale garage sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano terreno, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 508, z.c. 6, piano T, Categoria C/6, classe 11, mq 90, superficie catastale mq 100, rendita € 311,42.

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

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione, del lastrico solare e del garage in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona (immobili comparabili nello stesso complesso pubblicizzati mediamente ad € 220.000,00). Dalle assunzioni suddette emerge che il valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 1.100,00 per l'abitazione e per il lastrico solare ed €/mq 500,00 per il garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1	123,24 mq	1.100,00 €/mq	€ 135.564,00	100,00%	€ 135.564,00
Bene N° 2 – lastrico solare Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	10,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T	100,00 mq	500,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
Valore di stima:					€ 196.564,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un edificio realizzato senza titolo edilizio e successivamente condonato e privo di certificato di agibilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 19.656,40 ($€ 196.564,00 \times 10\%$).

Vanno inoltre i costi per sanare le difformità elencate e per ripristinare le parti non sanabili, quantificate in circa € 5.300,00 per l'abitazione e circa € 30.406,80 per il garage, per complessivi € 35.706,80.

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento con annesso giardino, lastrico solare e garage, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 196.564,00 –
Oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia	€ 35.706,80–
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	<u>€ 19.656,40 =</u>
Valore a base d'asta	€ 141.200,80 in c.t. pari ad € 141.000,00

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 02/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Laureato Fabrizio Angelilli

Allegati:

- Atto di provenienza;
- Concessione edilizia a sanatoria e relativi documenti;
- Elaborato grafico dello stato attuale dell'appartamento;
- Elaborato grafico dello stato attuale del lastrico solare;
- Elaborato grafico dello stato attuale del garage;
- Elenco subalterni ed elaborato planimetrico con lastrico solare;
- Ispezioni ipotecarie;
- Ortofoto con sovrapposto stralcio di foglio catastale;
- APE appartamento;
- Planimetria catastale dell'appartamento;
- Planimetria catastale del garage;
- Visure catastali;
- Ricerche di mercato;
- Perizia in versione privacy.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1
100% di piena proprietà dell'appartamento sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano primo, distinto con l'interno 2, con annessa area giardinata di pertinenza esclusiva al piano terra, composto da complessivi cinque vani catastali, con annesso lastrico solare di copertura della superficie di circa mq 100, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 510, z.c. 6, piano 1, int. 2, Cat. A/7, classe 5, vani 5, superficie catastale mq 103, rendita € 877,98 (l'appartamento e l'area giardinata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 878, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: 1. Sistemi e regole - Città da ristrutturare, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007: 1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani e ambiti di recupero e valorizzazione paesistica P.T.P. 15/4 "Arrone Galeria"; 2. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2
100% di piena proprietà del locale box sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano terreno, della superficie di circa mq 90, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, Sub. 512, Categoria F5. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: 1. Sistemi e regole - Città da ristrutturare, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007: 1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani e ambiti di

recupero e valorizzazione paesistica P.T.P. 15/4 "Arrone Galeria"; 2. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T
100% di piena proprietà del locale box sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano terreno, della superficie di circa mq 90, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 508, z.c. 6, piano T, Cat. C/6, classe 11, mq 90, superficie catastale mq 100, rendita € 311,42. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: 1. Sistemi e regole - Città da ristrutturare, nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007: 1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani e ambiti di recupero e valorizzazione paesistica P.T.P. 15/4 "Arrone Galeria"; 2. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2127/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Balangero n. 44, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 878, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	133,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è in normali condizioni. Al momento del sopralluogo si riscontrava sul soffitto di una camera da letto una macchia infiltrativa proveniente dal sovrastante lastrico solare, il quale versa in mediocri condizioni di conservazione.		
Descrizione:	100% di piena proprietà dell'appartamento sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano primo, distinto con l'interno 2, con annessa area giardinata di pertinenza esclusiva al piano terra, composto da complessivi cinque vani catastali, con annesso lastrico solare di copertura della superficie di circa mq 100, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 510, z.c. 6, piano 1, int. 2, Cat. A/7, classe 5, vani 5, superficie catastale mq 103, rendita € 877,98 (l'appartamento e l'area giardinata). L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 878, Sub. 512, Zc. 6, Categoria F5	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Stante quanto constatato in fase di sopralluogo, lo stato di manutenzione e conservazione versa in mediocri condizioni, tant'è che recentemente è stato eseguito un intervento di impermeabilizzazione per ovviare a dei fenomeni infiltrativi che si sono manifestati nell'appartamento sottostante.		
Descrizione:	100% di piena proprietà del lastrico solare di copertura sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 512, piano 2, lastrico solare, superficie catastale mq 100. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Balangero n. 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 878, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 93, Part. 878, Sub. 512, Categoria F5	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Stante quanto constatato in fase di sopralluogo, ovverosia il cambio di destinazione d'uso del locale garage in abitazione mediante l'esecuzione di opere murarie e impiantistiche, il bene non è idoneo al ricovero di veicoli. Lo stato di manutenzione e conservazione versa in normali condizioni per la nuova destinazione d'uso eseguita senza autorizzazioni.		
Descrizione:	100% di piena proprietà del locale box sito in Roma, via Balangero n. 44, posto al piano terreno, della superficie di circa mq 90, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 93, particella 878, sub. 508, z.c. 6, piano T, Cat. C/6, classe 11, mq 90, superficie catastale mq 100, rendita € 311,42. L'immobile è ubicato in località "Tragliatella Campitello", facente parte del Comune di Roma Capitale a settentrione del Comune di Fiumicino. L'area è originariamente un piccolo borgo agricolo che negli anni '70 si è trasformato in un nucleo edilizio abusivo scarsamente dotato di infrastrutture e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it