

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 1044/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	18
Normativa urbanistica	18



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	21
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 31/05/2018, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00159 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 43253349, Fax 06 43253349, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2018 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 Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Il bene posto in vendita è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale, appartamento posto al piano primo, interno 5 di un fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina - Casal Lumbroso, alla Via Ciro Trabalza n. 105 in zona periferica Ovest fuori del G.R.A. di Roma verso Malagrotta. La zona è classificata secondo la zonizzazione OMI codice zona E73.

La costruzione si erge su un rialzo del terreno rispetto alla livella stradale di Via Trabalza, a cui si accede da una stretta e ripida stradina trasversale.

L'area dell'immediato interno all'edificio risulta piuttosto isolata e interessata da limitrofe da costruzioni abitative a villini di bassa altezza. Non vi sono nelle immediate vicinanze servizi commerciali e di prima necessità raggiungibili rapidamente a piedi. Risulta necessaria l'autovettura privata per raggiungere in pochi minuti i principali punti commerciali posti in zona più centrale del quartiere.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere ed un balcone esterno comunicante su due lati.

L'abitazione presenta affacci liberi su tre lati verso la circostante campagna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Il bene posto in vendita è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso Box auto, posta al piano seminterrato, distinto al n.7 dell'autorimessa del descritto fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina, alla Via Ciro Trabalza n. 105.

Essendo il bene parte dell'unico lotto posto in vendita, si rimanda la descrizione della zona d'interesse già resa al bene n. 1 appartamento.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

L'appartamento interno 5 in oggetto confina con vano scala condominiale, appartamento interno 4 per un lato, affaccio su corte comune per tre lati, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Il box in oggetto n. 7 confina con Box n. 6, Box n. 8, corsia comune garage, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,75 mq	63,82 mq	1,00	63,82 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	33,00 mq	34,84 mq	0,25	8,71 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				72,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere ed un balcone esterno comunicante su due lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,03 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,86 m	seminterrato



Totale superficie convenzionale:	14,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	14,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2006 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3426, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5vani Rendita € 488,05 Piano primo int.5
Dal 28/02/2008 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3426, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5vani Superficie catastale 63mq Rendita € 488,05 Piano 1 - int.5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2006 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3426, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14mq Superficie catastale 14mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 28/02/2008 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 3426, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14mq Superficie catastale 14mq Rendita € 56,40 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	3426	18	6	A2	5	3,5vani	63mq	488,05	primo int. 5	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	3426	12	6	C6	12	14mq	14mq	56,4	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza contratto di locazione opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

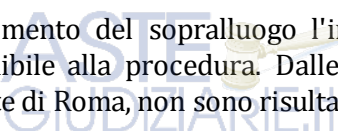
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza contratto di locazione opponibile alla procedura.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza contratto di locazione opponibile alla procedura. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici della Agenzia Entrate di Roma, non sono risultati sull'immobile, contratti di locazione registrati.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza contratto di locazione opponibile alla procedura. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici della Agenzia Entrate di Roma, non sono risultati sull'immobile, contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

L'appartamento pur se di relativa recente costruzione (2006) presenta un mediocre stato di conservazione per la presenza diffusa di macchie da umidità da condensa per ponti termici sulle travi in c.a. alte di bordo tra pareti e soffitti degli ambienti come riportato nella documentazione fotografica. Altresì le balaustre in ferro dei parapetti dei balconi presentano un diffuso e avanzato stato di corrosione da ruggine passante.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Il box è porzione di fabbricato di recente costruzione (2006) e presenta un ordinario stato di conservazione per la funzione d'uso. Si segnala all'interno del box, la presenza di scaffalature e articoli di arredo e elettrodomestici (materassi, frigorifero basso) .



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare è porzione autonoma del fabbricato per civili abitazioni e accessori di cui al costituito regolamento di condominio per atto Notaio Roberto Perna di Roma del 06.7.2007 rep. 264153 registrato a Roma ufficio atti pubblici il 27.7.2007 al n. 26725 serie IT e trascritto a Roma 1 il



30.7.2007 alla form. part. 54634/2007.

Il sottoscritto esperto ha contattato e sollecitato l'amministratore del condominio di cui alle allegate missive PEC, al fine di acquisire i dati relativi alla posizione condominiale del bene in oggetto (millesimi di proprietà, situazione estratto conto attuale, ecc.). Ciò nonostante non è stato possibile ricevere tali informazioni dall'amministrazione.

Restano in ogni caso a carico dell'acquirente eventuali oneri pendenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare è porzione autonoma del fabbricato per civili abitazioni e accessori di cui al costituito regolamento di condominio per atto Notaio Roberto Perna di Roma del 06.7.2007 rep. 264153 registrato a Roma ufficio atti pubblici il 27.7.2007 al n. 26725 serie IT e trascritto a Roma 1 il 30.7.2007 alla form. part. 54634/2007.

Il sottoscritto ha contattato e sollecitato l'amministratore del condominio di cui alle allegate missive PEC, al fine di acquisire i dati relativi alla posizione condominiale del bene in oggetto (millesimi di proprietà, situazione estratto conto attuale, ecc.). Ciò nonostante non è stato possibile ricevere tali informazioni dall'amministrazione.

Restano in ogni caso a carico dell'acquirente eventuali oneri pendenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Si rileva la cosituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito nascente da atto dal 04/10/2004, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 19981, trascritto a Roma 1 il 06/10/2004 ai nn. form. 117912/76341.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 08/03/2005, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 20206, trascritto a Roma 1 il 14/03/2005 ai nn. form. 31587/20279.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 23/10/2006, Notaio Roberto Perna di Roma, rep. 259441, trascritto a Roma 1 il 30/10/2006 ai nn. form. 146138/88501.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Si rileva la cosituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito nascente da atto dal 04/10/2004, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 19981, trascritto a Roma 1 il 06/10/2004 ai nn. form. 117912/76341.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 08/03/2005, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 20206, trascritto a Roma 1 il 14/03/2005 ai nn. form. 31587/20279.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 23/10/2006, Notaio Roberto Perna di Roma, rep. 259441, trascritto a Roma 1 il 30/10/2006 ai nn. form. 146138/88501.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare abitativa è porzione autonoma di un edificio per civili abitazioni con tipologia a palazzina di recente costruzione (2006) che si eleva per quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito ad autorimessa con box. La struttura è in cemento armato con tamponature in fodere di muratura; esternamente vi sono dei balconi perimetrali su due lati ad angolo con solette in c.a. aggettanti e parapetti in muratura con finitura in listelli di laterizio facciavista e tubolari in ferro verniciato.

La copertura dell'edificio è a falda inclinata in soletta cementizia. Le finiture dei paramenti esterni in intonaco a tinta chiara. Il fabbricato è delimitato da una recinzione sul piazzale di accesso e manovra in muratura/c.a. e cancellate in ferro sia per l'accesso pedonale che a doppia anta per l'accesso carrabile all'autorimessa interna. Sul cancelletto pedonale al civico 105 è posto il videocitofono.

Si accede all'androne condominiale salendo dal cancello d'ingresso ad un ballatoio laterale all'edificio, sopra la rampa carrabile dell'autorimessa.

L'androne e vano scala e ascensore sono decorosamente rifiniti con pareti trattate a tinte a smalto color ocra con effetto spatolato, soffitti a tinta bianca e pavimenti e pedate scala in lastre di travertino lucido conspartiti in mattonelle di Klinker grigio posate a rombo nei pianerottoli.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'edificio, vista anche la sua recente costruzione è buono. Si evidenziano però come meglio analizzato per l'appartamento in oggetto, fenomeni di corrosione con ruggine nelle opere in ferro dei parapetti dei balconi con particolare riguardo per l'immobile in esame.

L'appartamento in valutazione posto al piano primo interno 5 presenta il pavimento principale in tutta casa con mattonelle di Klinker color sabbia 40x40 posate a rombo e zoccolino ceramico coordinato. Le pareti e i soffitti sono a tinta bianca. La zona cottura a vista nel soggiorno presenta un rivestimento alto circa 2,00m in piastrelle ceramiche scure. Le porte interne di tipo economico industrializzato con struttura composita in MDF o similari e finitura laminata effetto Rovere chiaro con inserti in listellature orizzontali tipo noce e serramenta in alluminio spazzolato. Gli infissi esterni presentano telai in profili di alluminio preverniciato color rosso scuro e vetrocamera; sono dotati di tapparelle avvolgibili a rullo in PVC dentro cassonetto interno.

Il bagno è rivestito da ceramiche scure in piastrelle 20x20 di gres porcellanato opaco a pavimento e alle pareti rivestimenti ceramici in piastrelle orizzontali 15x39cm bianche con greche alternate scure.

Il portoncino d'ingresso su pianerottolo ad anta singola ha serratura di tipo cilindro europeo e finitura esterna con disegno laccata color rosso scuro/vinaccia in tinta con i serramenti esterni.

Esternamente il balcone che affaccia su due lati dell'abitazione ha pavimento in piastrelle di gres/Klinker con fascia centrale più scura; i parapetti sono in muratura internamente intonacata a tinta chiara con sovrastanti balaustre in tubolari e copertine di ferro verniciate testa di moro. Si evidenzia lo stato di forte ossidazione delle opere in ferro con presenza di ruggine diffusa.

L'impianto elettrico risponde dall'esame a vista ai requisiti normativi vigenti: dispone di quadro elettrico a norma con differenziale puro e magnetotermici per zona/utenza. E presente il videocitofono.

L'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori negli ambienti in elementi modulari di acciaio verniciato e caldaia autonoma a gas metano. Nel bagno vi è uno scaldavivande in acciaio bianco.

Si evidenzia in generale all'interno dell'appartamento della presenza di umidità da condensa nelle parti alte delle pareti in angolo con i soffitti. Il fenomeno è dovuto presumibilmente ad un cattivo isolamento delle travi in cemento di bordo della struttura del fabbricato che fungono da ponti termici sulle pareti interne dell'abitazione. Il fenomeno è presente nel bagno, nella zona cottura e nelle camere da letto in maniera diffusa. Lo stato di conservazione del bene è mediocre per la presenza di detta umidità e per lo stato delle ringhiere esterne del balcone fortemente deteriorate dalla ruggine.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Il box auto è porzione autonoma del già descritto edificio per civili abitazioni a cui si rimanda la descrizione resa al bene n. 1 (appartamento).

Il box presenta materiali e finiture consuete alla destinazione d'uso: pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di cls a calce bianca, soffitti a predalles, serranda metallica di accesso basculante in lamiera zincata con prese d'aerazione. L'impianto elettrico di illuminazione è fuori traccia in canaline di PVC. Non risultava funzionante al momento del sopralluogo.

Lo stato di conservazione è ordinario per la tipologia di immobile con materiali recenti ed in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi nella fattispecie Sig.ra **** Omissis **** quale locataria sulla scorta di una scrittura privata stipulata con la proprietaria eseguita Sig.ra **** Omissis ****. Tale scrittura in cui si indica la durata temporanea della locazione per un periodo di 12 mesi a far data dal 07/09/2015 a fronte di un compenso mensile di euro 600,00, sarà rinnovabile esclusivamente tramite accordo successivo tra le parti. Il citato atto o scrittura privata recita che è da ritenersi temporaneo e che le parti si impegnavano a perfezionarlo entro il 30.12.2015.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici della Agenzia Entrate di Roma, non sono risultati sull'immobile, contratti di locazione registrati. Pertanto la scrittura privata per se stipulata senza data certa, antecedentemente al pignoramento, rivestiva per la sua stessa natura valore temporaneo di 12 mesi dal 07/09/2015 già scaduta alla data di trascrizione del pignoramento. Si giudica il bene occupato senza titolo opponibile alla procedura e pertanto il bene è stato valutato in regime di libero mercato immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso box risultava in possesso a terzi nella fattispecie Sig.ra **** Omissis **** quale locataria sulla scorta di una scrittura privata stipulata con la proprietaria eseguita Sig.ra **** Omissis ****. Tale scrittura in cui si indica la durata temporanea della locazione

per un periodo di 12 mesi a far data dal 07/09/2015 a fronte di un compenso mensile di euro 600,00, sarà rinnovabile esclusivamente tramite accordo successivo tra le parti. Il citato atto o scrittura privata recita che è da ritenersi temporaneo e che le parti si impegnavano a perfezionarlo entro il 30.12.2015. Nella medesima scrittura peraltro si cita genericamente il bene identificato come abitazione alla Via Ciro Trabalza interno 5, mentre non è specificatamente menzionato il box in oggetto. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici della Agenzia Entrate di Roma, non sono risultati sull'immobile, contratti di locazione registrati. Pertanto la scrittura privata per se stipulata senza data certa, antecedentemente al pignoramento, rivestiva per la sua stessa natura valore temporaneo di 12 mesi dal 07/09/2015 già scaduta alla data di trascrizione del pignoramento. Si giudica il bene occupato senza titolo opponibile alla procedura e pertanto il bene è stato valutato in regime di libero mercato immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1983 al 06/07/2002	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		registrata a Roma	*****	---	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1991 al 28/02/2008	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Successione morti causa non trascritta	*****	---	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		trascrizione accettazione eredità Roma 1	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/1993 al 28/02/2008	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Francesca Bisantini	24/06/1993	39695	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	26/06/1993	46631	25088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2002 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Clara Santacroce di Roma	06/07/2002	19054	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	31/07/2002	89200	59134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2008 al 20/09/2017	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Coppi di Roma	28/02/2008	122902	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	04/03/2008	27118	14123
		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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1983 al 06/07/2002	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		registrata a Roma	*****	***	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1991 al 28/02/2008	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Successione morti causa non trascritta	*****	---	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		trascrizione accettazione eredità Roma 1	*****	*****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/1993 al 28/02/2008	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Bisantini	24/06/1993	39695	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	26/06/1993	46631	25088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2002 al	**** Omissis ****	Atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso			

28/02/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Clara Santacroce di Roma	06/07/2002	19054	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	31/07/2002	89200	59134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2008 al 20/09/2017	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Coppi di Roma	28/02/2008	122902	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	04/03/2008	27118	14123
		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 CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 04/03/2008
Reg. gen. 27119 - Reg. part. 5315
Quota: piena proprietà

Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 21/06/2017
Reg. gen. 72364 - Reg. part. 48246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 04/03/2008
Reg. gen. 27119 - Reg. part. 5315
Quota: piena proprietà
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 21/06/2017
Reg. gen. 72364 - Reg. part. 48246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 410 particella 3426, ricade nell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA".

L'area ricade già nel P.P. "Massimina A" Nucleo 20 approvato con delib. C.C. n. 53 del 17.4.1997 e D.CC. in rettifica n. 276 del 10.12.1998, con destinazione "Zone di nuova edificazione residenziale semplice". Per la rete ecologica non rilevano prescrizioni.

Per il P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, l'area è inserita alla Tav. A - paesaggio degli insediamenti in evoluzione;

Tav. B - nessuna prescrizione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

L'area dove insiste il bene in esame, ricade nelle medesime prescrizioni urbanistiche già rese al bene n.1 (appartamento) a cui si rimanda la lettura.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui è porzione l'abitazione è stato edificato in base al progetto edilizio presentato al Comune di Roma con prot. n. 42569/2004 per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 914/2005. E' stata inoltre avanzata al Comune richiesta di agibilità prot. n. 29671 del 16.05.2007.

Il sottoscritto ha avanzato al Comune di Roma Dpi. 9° P.A.U. richiesta di accesso agli atti per visura del predetto progetto con protocollo n. 195331 del 27.11.2018 e richiesta copia P.D.C. 914/2005 con richiesta n. 195325 del 27.11.2018.



Al momento della redazione della presente perizia non era ancora disponibile presso il comune il fascicolo cartaceo del progetto, per ripetuti disservizi dell'Archivio progetto del Dip. 9° P.A.U. del Comune di Roma (si allegano richieste protocollate e mail del Dip. 9° di sospensione del servizio), per cui non è stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi rispetto al progetto autorizzato. Verifica che si è potuta effettuare sulla base dell'elaborato planimetrico d'impianto catastale dell'edificio di epoca coeva alla costruzione (2006) e la medesima planimetria catastale del bene sempre d'impianto al 2006. Atteso che la costituzione dell'impianto di accatastamento del fabbricato e dei singoli immobili costituenti, rappresenta documento propedeutico e imprescindibile al rilascio del certificato di agibilità del fabbricato. E che per lo stesso fabbricato è stata, successivamente alla costituzione del predetto impianto catastale, avanzata al Comune di Roma richiesta di agibilità prot. n. 29671 del 16.05.2007. Verificato che le stesse planimetrie catastali risultano conformi e corrispondenti al reale stato dei luoghi, se ne deduce, fatte salve le verifiche progettuali al momento non disponibili nei tempi compatibili con il deposito della presente perizia, che l'appartamento in esame risulta conforme ai citati titoli e autorizzazioni edilizie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui è porzione il box è stato edificato in base al progetto edilizio presentato al Comune di Roma con prot. n. 42569/2004 per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 914/2005. E' stata inoltre avanzata al Comune richiesta di agibilità prot. n. 29671 del 16.05.2007.

Il sottoscritto ha avanzato al Comune di Roma Dpi. 9° P.A.U. richiesta di accesso agli atti per visura del predetto progetto con protocollo n. 195331 del 27.11.2018 e richiesta copia P.D.C. 914/2005 con richiesta n. 195325 del 27.11.2018.

Al momento della redazione della presente perizia non era ancora disponibile presso il comune il fascicolo cartaceo del progetto, per ripetuti disservizi dell'Archivio progetto del Dip. 9° P.A.U. del Comune di Roma (si allegano richieste protocollate e mail del Dip. 9° di sospensione del servizio), per cui non è stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi rispetto al progetto autorizzato. Verifica che si è potuta effettuare sulla base dell'elaborato planimetrico d'impianto catastale dell'edificio di epoca coeva alla costruzione (2006) e la medesima planimetria catastale del bene sempre d'impianto al 2006. Atteso che la costituzione dell'impianto di accatastamento del fabbricato e dei singoli immobili costituenti, rappresenta documento propedeutico e imprescindibile al rilascio del certificato di agibilità del fabbricato. E che per lo stesso fabbricato è stata, successivamente alla costituzione del predetto impianto catastale, avanzata al Comune di Roma richiesta di agibilità prot. n. 29671 del 16.05.2007. Verificato che le stesse planimetrie catastali risultano conformi e corrispondenti al reale stato dei luoghi, se ne deduce, fatte salve le verifiche progettuali non appena disponibili, che l'immobile in esame (box auto) risulta conforme ai citati titoli e autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO PRIMO

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

Si rileva la costruzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito nascente da atto dal 04/10/2004, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 19981, trascritto a Roma 1 il 06/10/2004 ai nn. form. 117912/76341.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 08/03/2005, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 20206, trascritto a Roma 1 il 14/03/2005 ai nn. form. 31587/20279.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 23/10/2006, Notaio Roberto Perna di Roma, rep. 259441, trascritto a Roma 1 il 30/10/2006 ai nn. form. 146138/88501.

L'unità immobiliare è porzione autonoma del fabbricato per civili abitazioni e accessori di cui al costituito regolamento di condominio per atto Notaio Roberto Perna di Roma del 06.7.2007 rep. 264153 registrato a Roma ufficio atti pubblici il 27.7.2007 al n. 26725 serie IT e trascritto a Roma 1 il 30.7.2007 alla form. part. 54634/2007.

Il sottoscritto esperto ha contattato e sollecitato l'amministratore del condominio di cui alle allegate missive PEC, al fine di acquisire i dati relativi alla posizione condominiale del bene in oggetto (millesimi di proprietà, situazione estratto conto attuale, ecc..). Ciò nonostante non è stato possibile ricevere tali informazioni dall'amministrazione.

Restano in ogni caso a carico dell'acquirente eventuali oneri pendenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CIRO TRABALZA 105, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO SEMINTERRATO

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

Si rileva la costuzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito nascente da atto dal 04/10/2004, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 19981, trascritto a Roma 1 il 06/10/2004 ai nn. form. 117912/76341.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 08/03/2005, Notaio Clara Santacroce di Roma, rep. 20206, trascritto a Roma 1 il 14/03/2005 ai nn. form. 31587/20279.

Si rileva Atto unilaterale D'Obbligo edilizio autenticato in data 23/10/2006, Notaio Roberto Perna di Roma, rep. 259441, trascritto a Roma 1 il 30/10/2006 ai nn. form. 146138/88501.

L'unità immobiliare è porzione autonoma del fabbricato per civili abitazioni e accessori di cui al costituito regolamento di condominio per atto Notaio Roberto Perna di Roma del 06.7.2007 rep. 264153 registrato a Roma ufficio atti pubblici il 27.7.2007 al n. 26725 serie IT e trascritto a Roma 1 il 30.7.2007 alla form. part. 54634/2007.

Il sottoscritto esperto ha contattato e sollecitato l'amministratore del condominio di cui alle allegate missive PEC, al fine di acquisire i dati relativi alla poszione condominiale del bene in oggetto (millesimi di proprietà, situazione estratto conto attuale, ecc..). Ciò nonostante non è stato possibile ricevere tali informazioni dall'amministrazione.

Restano in ogni caso a carico dell'acquirente eventuali oneri pendenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è reputato conveniente la composizione di un unico lotto di vendita formato dall'appartamento e il box sulla base di valutazioni di carattere estimativo, in ordine alla apprezzabilità commerciale del singolo bene abitazione (l'appartamento indicato in stima al n.1), ove esso sia privato dei suoi accessori (box - bene n.2). Ne nascerebbe così un cespite minormente apprezzabile sul mercato immobiliare e gobile nella sua effettiva funzionalità complessiva (la certezza di avere un parcheggio sicuro e stabile rappresenta ai giorni nostri un bene primario, atteso anche che nella zona in esame, l'autovettura rappresenta elemento di mobilità irrinunciabile data la distanza dai principali punti commerciali nonché data la scarsa presenza della mobilità pubblica). La privazione dunque di tale importante bene accessorio comporterebbe un mancato apprezzamento sul mercato immobiliare atteso anche che in zona le indagini commerciali condotte dallo scrivente, hanno evidenziato che tutti i beni pubblicizzati (abitazioni) sono corredati da accessori analoghi (box e posti auto, ecc..), tale che non è stato identificabile la vendita di abitazioni singole, né a maggior ragione, tanto più di separati box e locali accessori. Nel caso in esame dunque la vendita separata dei beni fra loro legati da un rapporto di stretta pertinenzialità, verrebbe a mortificare sensibilmente il loro intrinseco valore singolo commerciale.

Per quanto sopra si reputa che vi siano le condizioni necessarie per la formazione un unico lotto di vendita costituito dal bene principale (abitazione) e il box auto descritto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO

Il bene posto in vendita è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale, appartamento posto al piano primo, interno 5 di un fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina - Casal Lumbroso, alla Via Ciro Trabalza n. 105 in zona periferica Ovest fuori del G.R.A. di Roma verso Malagrotta. La zona è classificata secondo la zonizzazione OMI codice zona E73. La costruzione si erge su un rialzo del terreno rispetto alla livella stradale di Via Trabalza, a cui si accede da una stretta e ripida stradina trasversale. L'area dell'immediato interno all'edificio risulta piuttosto isolata e interessata da limitrofe da costruzioni abitative a villini di bassa altezza. Non vi sono nelle immediate vicinanze servizi commerciali e di prima necessità raggiungibili rapidamente a piedi. Risulta necessaria l'autovettura privata per raggiungere in pochi minuti i principali punti commerciali posti in zona più centrale del quartiere. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere ed un balcone esterno comunicante su due lati. L'abitazione presenta affacci liberi su tre lati verso la circostante campagna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3426, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 170.000,00

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità.

Tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale.

Il valore di mercato dello specifico bene in stima sarà uguale = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti correttivi di merito.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di merito o scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili COMMERCIALI di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è SUBURBANA MASSIMINA/CASAL LUMBROSO codice zona E73, microzona catastale 137).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.300/MQ.

CONSIDERANDO I SEGUENTI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEDOTTI DALLA BIBLIOGRAFICA ESTIMATIVA ED I PRINCIPALI OSSERVATORI DEL MERCATO EDILIZIO, SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITÀ:

ABITAZIONI Coefficienti di merito

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di merito:

K1 = stato di conservazione/manutenzione: (il bene come descritto è in mediocri condizioni d'uso necessitando di interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle inferriate arrugginite dei parapetti del balcone e per l'eliminazione dei ponti termici all'interno delle pareti dell'appartamento; pertanto si assume un coefficiente K1 in detrazione pari ai seguenti costi di ripristino:

STIMA DEI COSTI DI RIPRISTINO:

1) - rimozione delle balaustre metalliche arrugginite dei balconi compresa copertina e rimontaggio di nuove balaustre in profili di ferro zincato compreso ogni onere per saldature, pezzi speciali grappe beveroni di ancoraggio, strato di fondo antiruggine al minio o altro idoneo prodotto e tre mani di smalto per ferro antiruggine a perfetta copertura e quant'altro occorre per ml. 16,00 di balaustre doppia traversa e montanti x euro 110/ml. = euro 1.760,00.

2) - eliminazione dei ponti termici alle pareti mediante raschiatura e asportazione delle tinte ammaccate e dello strato di intonaco di finitura (colletta), applicazione di intonaco isolante antimuffa o in alternativa placcatura delle pareti con idrolastre di cartongesso coibentate con barriera al vapore compreso ogni onere per incollaggio, finitura e sigillatura dei giunti a nastro, rasatura e lisciaura finale con preparazione del fondo di primer e tinteggiatura a tinta lavabile vinilacrilica, compreso ogni onere per la movimentazione degli arredi e del materiale in lato/basso e quant'altro occorre per la regola d'arte. Sviluppo pareti esterne lato interno appartamento = ml. $68 \times h=2,73 = mq\ 68 \times euro\ 120/mq = euro\ 7.480,00$.

In totale si stimano euro 1.760,00 + euro 8.160,00 = euro 9.920 + IVA 10%

in cifra tonda totale k1 = euro 11.000,00.

k2 = livello di piano/esposizione (piano primo con ascensore) L'appartamento dispone di tre affacci per lo più con vista libera verso la campagna si valuta il coeff. k2 = +3% (1,03);

k3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) k3 = +5% (1,05);

k4 = stato di locazione (occupato senza titolo opponibile, valutato in libero sul mercato) k4 = 0% (1,00);

Nel caso specifico si valuta il più probabile valore commerciale dell'appartamento:

Sup. comm. vendibile = $72,53mq \times euro\ 2.300/mq \times (k2=1,03) \times (k3=1,05) \times (k4=1,00) - k1$
spese = euro 11.000,00

= euro 169.414,75 IN CIFRA TONDA EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciriaco De Mita 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO

Il bene posto in vendita è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso Box auto, posta al piano seminterrato, distinto al n.7 dell'autorimessa del descritto fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina, alla Via Ciriaco De Mita n. 105. Essendo il bene parte dell'unico lotto posto in vendita, si rimanda la descrizione della zona d'interesse già

resa al bene n. 1 appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3426, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE AD USO BOX AUTO.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è SUBURBANA MASSIMINA/CASAL LUMBROSO codice zona E73, microzona catastale 137).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI DI BOX AUTO DI ANALOGHE CARATTERISTICHE PARI AD EURO 1.350/MQ.

Spese di manutenzione K1 = Il box presenta materiali consueti ed in ordinario stato d'uso, si segnala l'impianto elettrico non efficiente si valuta k1 = 0,95.

k2 contratto di locazione/occupazione: l'immobile per quanto descritto è occupato senza contratto di locazione registrato o opponibile alla procedura si valuta il box libero da gravami locatizi, k2 = 1,00.

Si ottiene pertanto la seguente stima commerciale all'attualità:

Sup. comm. vendibile = 14,00mq x euro 1.350/mq x (k1 = 0,95) x (k2 = 100%) = euro 17.955,00.

IN CIFRA TONDA EURO 18.000,00 (DICIOTTOMILA/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO	72,53 mq	0,00 €/mq	€ 170.000,00	100,00	€ 170.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO	14,00 mq	0,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 188.000,00

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 24/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - RICHIESTA DATI CONDOMINIALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO CUSTODE ED ESPERTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - RIFERIMENTI VALORI IMMOBILIARI DI STIMA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 5, piano PRIMO

Il bene posto in vendita è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale, appartamento posto al piano primo, interno 5 di un fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina - Casal Lumbroso, alla Via Ciro Trabalza n. 105 in zona periferica Ovest fuori del G.R.A. di Roma verso Malagrotta. La zona è classificata secondo la zonizzazione OMI codice zona E73. La costruzione si erge su un rialzo del terreno rispetto alla livella stradale di Via Trabalza, a cui si accede da una stretta e ripida stradina trasversale. L'area dell'immediato interno all'edificio risulta piuttosto isolata e interessata da limitrofe da costruzioni abitative a villini di bassa altezza. Non vi sono nelle immediate vicinanze servizi commerciali e di prima necessità raggiungibili rapidamente a piedi. Risulta necessaria l'autovettura privata per raggiungere in pochi minuti i principali punti commerciali posti in zona più centrale del quartiere. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere ed un balcone esterno comunicante su due lati. L'abitazione presenta affacci liberi su tre lati verso la circostante campagna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3426, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 410 particella 3426, ricade nell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA". L'area ricade già nel P.P. "Massimina A" Nucleo 20 approvato con delib. C.C. n. 53 del 17.4.1997 e D.C.C. in rettifica n. 276 del 10.12.1998, con destinazione "Zone di nuova edificazione residenziale semplice". Per la rete ecologica non rilevano prescrizioni. Per il P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, l'area è inserita alla Tav. A - paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Tav. B - nessuna prescrizione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Ciro Trabalza 105, edificio unico, scala unica, interno 7, piano SEMINTERRATO

Il bene posto in vendita è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso Box auto, posta al piano seminterrato, distinto al n.7 dell'autorimessa del descritto fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina, alla Via Ciro Trabalza n. 105. Essendo il bene parte dell'unico lotto posto in vendita, si rimanda la descrizione della zona d'interesse già resa al bene n. 1 appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 3426, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, ricade nelle medesime prescrizioni urbanistiche già rese al bene n.1 (appartamento) a cui si rimanda la lettura.