

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3	26
Descrizione	27



Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Stato conservativo	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	38



INCARICO

In data 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Frattina 35, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 119, scala B, interno 13, piano 6
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 142, interno 6, piano Terr



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Frattina 35, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Immobile in Roma, al piano secondo di Via Frattina 35, interno 6, con destinazione d'uso "Ufficio" e accatasto come A/10 (Uffici e studi privati), attualmente utilizzato come abitazione; costituito dalle seguenti unità ambientali: ingresso (circa 2,10 mq), primo ambiente con angolo cottura (circa 40,55 mq) con accesso alla terrazza con affaccio sulla chiostрина condominiale in prossimità dell'ingresso (circa mq 17,80), prima stanza sulla sinistra (circa 11,30 mq) con bagno interno (circa 2,75 mq), disimpegno (circa 2,05mq), bagno (circa 4,00 mq), seconda stanza con affaccio su Via Frattina (circa 15,40 mq), terza stanza con affaccio su Via Frattina (circa 15,70 mq) con bagno interno (circa 2,30 mq).

Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica allegata (All. 1 - Documentazione fotografica immobile Via Frattina) e nello schema dello stato dei luoghi (All.2 A - Schema dello stato dei luoghi). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All.3 A- Planimetria catastale F 478 Comune di Roma - Plla 84 - Sub 4 RM0562592 anno 2011). L'immobile risulta controsoffittato, la planimetria catastale riporta un'altezza di 3,15 m (All. 3 A), il terrazzo si affaccia su una chiostрина condominiale interna; l'edificio è dotato di un impianto ascensore.

L'immobile in Via Frattina 35 ricade nel Rione III Colonna del Comune di Roma (R. III, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M01. Via Frattina è una strada pedonale, tra Via del Corso e P.zza di Spagna, del centro storico di Roma, condivisa fra i rioni Colonna a sud e Campo Marzio a nord, interna alla zona a traffico limitato ZTL "Tridente A1". Nella zona sono presenti tutti i servizi urbani, l'area è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico, in particolare l'immobile staggito si trova nelle vicinanze della fermata "P.zza di Spagna" della metropolitana linea "A".

Si allega l'estratto di mappa catastale (All.4 A - Estratto di Mappa F 478 Comune di Roma - P.lla 84).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta deposita la relazione del 29 marzo 2021 a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021, completa di estratto di mappa, depositata in cancelleria il 30 marzo 2021.

In data 30 marzo 2021 risulta depositata la nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalità r.p. 17057 del 1 marzo 2021.

La Banca Nazionale del Lavoro Spa è il "creditore precedente". La ***** Srl interviene nella presente procedura esecutiva con "Comparsa di costituzione nuovo creditore" e per essa la ***** Srl a seguito dell'atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali è compreso quello dell'esecutata.

Si precisa che nell'atto di acquisto dell'immobile staggito a rogito del Notaio Alberto Pelosi, rep. 62396 del 20 dicembre 2007, trascritto a Roma 1 alla formalità R.P. 102765 del 2007 (All. 5 A - Atto di provenienza Via Frattina), viene riportato che la Sig.ra **** Omissis **** dichiara "... di intervenire ed agire nel presente atto



anche in qualita' di unica proprietaria e titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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)

Nell'atto di acquisto a rogito del Notaio Alberto Pelosi, rep. 62396 del 20 dicembre 2007 ,trascritto a Roma 1 alla formalita' R.P. 102765 del 2007, viene riportato che la Sig.ra **** Omissis **** dichiara "...di intervenire ed agire nel presente atto anche in qualita' di unica proprietaria e titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****.

La debitrice risulta di stato libero, come da certificazione in atti allegata alla relazione iniziale del Custode Giudiziario.

CONFINI

L'appartamento ubicato in Via Frattina 35, piano secondo, int. 6 confina con: vano scala, chiostrina, fabbricato al civico 38, Via Frattina, salvi altri.

Quanto sopra come riportato nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Alberto Pelosi trascritto a Roma 1 il 24 dicembre 2007 r.p. 102765 (All. 5 A).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	96,15 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	0,00 m	2
Terrazzo	17,80 mq	17,80 mq	0,25	4,45 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				117,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,45 mq		



Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 3 A). L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura. L'immobile risulta controsoffittato, l'altezza interna e' di circa 2,90 m (intradosso controsoffitto), i bagni ed il disimpegno hanno un'altezza interna di circa 2,40 m (intradosso controsoffitto) e per il bagno con accesso dal disimpegno circa 2,30 m (intradosso controsoffitto); la planimetria catastale riporta un'altezza di 3,15 m (All. 3 A). Per quanto riguarda la consistenza del terrazzo si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 478, Part. 84, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 2,84 Piano 2
Dal 20/12/2007 al 14/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 478, Part. 84, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A10 Cl.8, Cons. 5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 7.604,83 Piano 2

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, come da visura allegata (All. 6 A - Visura storica per immobile F. 478, P.lla 84, Sub 4), e' la seguente: **** Omissis **** per la quota di 1000/1000 fino al 20/12/2007. La rendita dell'immobile, in categoria catastale A10, dall'impianto meccanografico al 1 gennaio 1992 e' stata pari a 5.500 lire (2,84 euro).

In data 29/12/1988, in atti dal 20 gennaio 1999, viene inserita in banca dati la planimetria catastale con pratica 122147.1/1998 rimessa in allegato (All. 7 A - Planimetria catastale del 29 dicembre 1988 F478 Plla 84 sub 4). Dal giorno 1/1/1992, la rendita dell'immobile passa a L. 8.025.000 (4.144,57) fino al 12/11/2013, data in cui la rendita' passa ad euro 7.064,83 con variazione della classe da 4 ad 8.

Il 4 maggio 2011, a seguito di "Diversa distribuzione degli spazi interni" viene depositata l'ultima planimetria catastale dell'immobile con prot. RM0562592 (All. 3 A).

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 119 mq.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All. 6 A). Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 4 A).

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	478	84	4	1	A10	8	5	119 mq	7604,83 €	2	

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale (All. 3 A) risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare non viene riportato il tramezzo interno che delimita la prima stanza con affaccio sul terrazzo interno e bagno interno; nella planimetria catastale (All. 3 A) al posto di detta camera e' presente, con forma ad "L", un unico ambiente fino all'ingresso dell'immobile. Il tutto come si evince, per quanto possibile, dal confronto tra lo schema dello stato dei luoghi (All. 2 A), le foto allegate (All.1 A) e l'ultima planimetria catastale (All.3 A).

In carenza di idonei titoli edilizi non e' possibile aggiornare la planimetria catastale, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, come di massima e' riscontrabile, per quanto possibile, nelle foto allegate (All. 1 A). Nel corso del sopralluogo effettuato 16 aprile 2025, nella parete del primo bagno, con accesso dalla camera con affaccio sul terrazzo, risultava aperta un piccola traccia con tubo a vista, dovuta ad un guasto dell'impianto idrico gia' riparato come riferito dalla proprietaria dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui e' ubicato l'immobile staggito, si sviluppa su sei livelli fuori terra (compreso il piano terra) oltre il piano copertura ed un piano scantinato.

L'appartamento, ha una terrazza che si affaccia sul cortile interno, due stanze hanno le finestre con vista su Via Frattina; i tre bagni sono privi di finestre.

Il portoncino d'ingresso e' di tipo "blindato", le finestre esterne sono il legno con doppio vetro e serrande, ad eccezione della porta finestra dell'ingresso di accesso al terrazzo che risulta priva di serranda. Il pavimento e' realizzato con listoni in legno di quercia tranne nei tre bagni come da foto allegate (All. 1 A). Nel terrazzo il pavimento e' rivestito con listelli tipo teak. Le porte interne sono in legno verniciato, la porta del disimpegno di comunicazione con le due stanze con affaccio su Via Frattina e' di tipo "scigno", dello stesso tipo sono quelle del bagno con accesso dal disimpegno e quella della camera con affaccio su Via Frattina e bagno interno, la cui porta e' di tipo a "libretto". Gli ambienti sono parzialmente controsoffittati come si evince, per quanto possibile dalle foto allegate. Nel bagno con



accesso dal disimpegno e' presente una vasca idromassaggio, nel bagno interno alla camera con affaccio sul terrazzo e' presente una doccia / bagno turco, nel terzo bagno interno alla camera con affaccio su Via Frattina e' presente una doccia.
Per una puntuale verifica delle finiture e degli impianti e' opportuno l'esame degli stessi direttamente sul posto tramite sopralluogo prima della vendita all'asta.

Nell'immobile e' presente un impianto di riscaldamento autonomo con le seguenti apparecchiature ubicate nel terrazzo:
caldaia a condensazione "Delfis - Nova Florida", scaldabagno istantaneo Rinnai Infinity 20 e pompa di calore aria-acqua Olimpia Spendid (raffreddamento 6,8 kW, riscaldamento 7,5 kW) con serbatoio di accumulo acqua calda della Elbi da 50 l.
Nel corso del sopralluogo non e' stato possibile verificare il funzionamento e l'articolazione dell'impianto termico.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformità (ex legge 46/90).
Nel condominio e' presente un impianto di videosorveglianza con telecamere nell'androne e nei pianerottoli che la debitrice ha riferito nel corso del secondo sopralluogo di essere di sua proprietà'.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nei verbali di sopralluogo rispettivamente del 29 luglio 2022 e del 16 aprile 2025 (All. 8 A - Verbali di sopralluogo Via Frattina), l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1932 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Masi	06/07/1932	8868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	23/07/1931		10095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pelosi Alberto	20/12/2007	62396	11834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/2007	223665	102765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021.

Nell'atto di acquisto a rogito del Notaio Alberto Pelosi, rep. 62396 del 20 dicembre 2007 ,trascritto a Roma 1 alla formalita' R.P. 102765 del 2007, viene riportato che la Sig.ra **** Omissis **** dichiara "... di intervenire ed agire nel presente atto anche in qualita' di unica proprietaria e titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 21/09/2009
Reg. gen. 122037 - Reg. part. 33695
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Note: La ***** Srl a seguito dell’atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali e’ compreso quello dell'ipoteca volontaria sopra riportata, interviene nella presente procedura esecutiva al posto della citata BNL.

Trascrizioni

- Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/09/2019
Reg. gen. 111319 - Reg. part. 77655
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: La relativa esecuzione RE 1402/19 e' stata dichiarata estinta in data 17/12/2021, come da documentazione allegata alla relazione iniziale del Custode Giudiziario. Alla data del 18/9/2024 detta trascrizione non risulta cancellata.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2021

Reg. gen. 24759 - Reg. part. 17057

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La ***** Srl interviene nella presente procedura esecutiva con "Comparsa di costituzione nuovo creditore" e per essa la ***** Srl a seguito dell'atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali e' compreso quello dell'esecutata.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021.

Come meglio riportato nella relazione in atti del Custode, la procedura esecutiva RGei 1402/19 relativa al pignoramento del 2019 e' stata dichiarata estinta.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma:

Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2 (NTA artt. 24, 25 e 27).

Da quanto emerso dalla «Carta della rete ecologica» e dalla "Carta della qualità" non risultano prescrizioni.

Nel PRG del 1965 il fabbricato di Via Frattina 35 ricadeva nella zona "A".

L'immobile e' interno al centro storico di Roma (perimetro Mura Aureliane) riconosciuto Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, e pertanto gli interventi edilizi sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza Statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Il fabbricato in Via Frattina n. 35, e' stato edificato in forza di una prima licenza edilizia n. 3082 del 17 dicembre 1931, a cui seguira' la licenza 619 del 27 agosto 1932 (All. 9 A - Licenza edilizia 17244 del 1932) relativa al progetto di variante approvato dalla commissione edilizia il 30 giugno 1932 (All. 10 A - Stralcio progetto di variante approvato nel 1932); l'edificio e' stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma con licenza 295 del 21 ottobre 1933 (All. 11 A - Licenza di abitabilita' 295 del 1933).

L'immobile nel progetto di variante originario (All.10 A) risulta avere una destinazione d'uso "Ufficio".

Dal confronto tra detto progetto (All. 10 A) e lo schema dello stato dei luoghi (All. 2 A), il terrazzo interno risulta avere una consistenza maggiore di circa 4,50 mq rispetto il progetto di variante originario (All. 10 A); parimenti la finestra in prossimita' dell'ingresso nel progetto del 1932(All. 10 A) risulterebbe traslata e trasformata in porta finestra, per consentire un'ulteriore accesso al terrazzo, come schema dello stato dei luoghi (All. 2 A). Non e' chiaro se dette variazioni sono state realizzate in fase di costruzione dell'immobile. Anche le finestre ai piani superiori dell'edificio (lato interno chiostrina), di altre proprieta', risultano difformi dal progetto originario (All. 10 A); tale circostanza lascerebbe presupporre la realizzazione di una serie di opere difformi dal progetto originario gia' in fase di costruzione dell'immobile.

Le planimetrie catastali del 1988 (All 7 A) e del 2011 (All. 3 A) riportano l'attuale geometria e consistenza del terrazzo come risulta dallo schema dello stato dei luoghi (All. 2 A), compresa l'attuale posizione della porta finestra in prossimita' dell'ingresso di accesso al terrazzo. Nonostante le ricerche effettuate presso l'ufficio del catasto di Roma non e' stato possibile reperire la planimetria catastale d'impianto.

Nella DIA presentata nel 2008 per lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile staggito (All. 12 A - Stralcio pratica DIA anno 2008), il tecnico incaricato assevera che il fabbricato e' stato realizzato con licenza edilizia 619 del 1932 a seguito della quale veniva rilasciato il certificato di abitabilita' n. 295 del 21 ottobre 1933 (All. 9 A) e la planimetria ante operam allegata alla DIA riporta l'attuale consistenza del terrazzo con posizione della portafinestra corrispondente a quella riscontrata in fase di sopralluogo.

Nel 1979 venivano predisposte le tabelle dei millesimi per il fabbricato di Via Frattina 35 (All. 13 A - Tabelle millesimi Via Frattina) in cui sono riportati degli schemi grafici che per l'immobile staggito riportano una consistenza del terrazzo simile a quella indicata nel progetto originario, peraltro anche le finestre dei piani superiori sono indicate come quelle riportate nel progetto originario a differenza dello stato attuale dei luoghi. Non e' chiaro se gli schemi allegati alle tabelle dei millesimi, sono frutto di un refuso, a seguito della predisposizione delle stesse sulla base del progetto originario senza il riscontro diretto dei luoghi.

Come gia' riferito, l'immobile, con destinazione d'uso ufficio (cat. cat. A10), e' stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria (diversa distribuzione spazi interni, realizzazione tre bagni, ecc.) per i quali e' stata presentata la DIA prot. 558802 del 7 agosto 2008 (All. 12 A) e successiva variante prot. 27799 del 7 aprile 2009 (documentazione non reperibile). Nella comunicazione di fine lavori rimessa in allegato (All. 12 A), il direttore dei lavori dichiarava il completamento delle opere in data 4 maggio 2011 allegando

la ricevuta di avvenuta variazione catastale prot. 0562592 del 4 maggio 2011, a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria di cui sopra, con cui veniva depositata l'ultima planimetria agli atti del catasto (All. 3 A). Detta planimetria catastale (All. 3A), come gia' riportato nel paragrafo "Dati catastali", risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare non viene riportato il tramezzo interno che delimita la terza camera con affaccio sul terrazzo e bagno interno; nella planimetria catastale (All. 3 A) al posto di detta camera e' presente, con forma ad "L", un unico ambiente fino all'ingresso dell'immobile. Il tutto come si evince dal confronto tra lo schema dello stato attuale dei luoghi (All.2 A) e l'ultima planimetria catastale (All. 3 A).

La destinazione d'uso consentita in base alla documentazione tecnica reperita e' quella di un ufficio.

Esaminato lo stato ante operam riportato nella DIA del 2008 (All. 12 A) e la planimetria catastale del 1988 (All. 7 A) sembra essere presente un pilastro o una porzione di muro portante lungo il corridoio che conduce al



locale con affaccio su Via Frattina che nello stato dei luoghi non e' piu' presente, lo stesso non viene rappresentato nella planimetria catastale (All. 3°) depositata ai seguito dei lavori realizzati nel 2008. La circostanza richiede degli approfondimenti e accertamenti tesi alla verifica di una possibile variazione della struttura dell'immobile, indagini che non e' possibile effettuare in questa fase. Le stesse dovranno essere oggetto di verifica statica da parte di un tecnico di fiducia del nuovo proprietario, all'esito della quale potrebbero rendersi necessari degli interventi di adeguamento strutturale. Le modifiche o alterazioni delle strutture portanti, se accertate, comportano anche l'apertura di un procedimento penale teso all'accertamento delle responsabilita' in merito all'esecuzione delle opere strutturali non autorizzate. Sebbene nel progetto originario, nel punto sopra indicato non sembrano essere presenti delle strutture portanti, le stesse potrebbero essere state realizzate in fase di costruzione del fabbricato per cause al momento non note.

Infine, come gia' riportato in perizia, si ribadisce che attualmente l'immobile e' interno al centro storico di Roma (perimetro Mura Aureliane) riconosciuto Patrimonio dell'Umanita' dall'UNESCO, e pertanto gli interventi edilizi sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza Statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma.

In sintesi, per quanto sopra esposto, nell'immobile risultano le seguenti principali difformita' edilizie:

- il terrazzo interno risulta avere una consistenza maggiore di circa 4,5 mq rispetto al progetto originario;
- l'originaria finestra in prossimita' dell'ingresso, con affaccio sul cortine, risulta traslata e trasformata in porta finestra di accesso al terrazzo interno;
- regolarizzazione edilizia della attuale distribuzione degli spazi interni;
- ripristino della destinazione d'uso "Ufficio", compresa la rimozione dell'angolo cottura;
- verifica eventuali variazioni alla struttura dell'immobile, comprese le azioni conseguenti.

Pertanto, appare evidente che l'immobile dovra' essere oggetto di regolarizzazione edilizia ,dovra' essere valutato con specifiche indagini la data esatta in cui sono state realizzate le opere abusive, stabilendo se le stesse possono avere alterato il regime statico dell'edificio compromettendone l'eventuale ripristino in conformita' ai titoli edilizi autorizzati.

Considerato che quanto sopra evidenziato richiede ulteriori approfondimenti, verifiche e valutazioni tecniche che non e' possibile effettuare in questa fase, si opera pertanto una svalutazione dell'immobile pari al 4% a compensazione di eventuali ulteriori accertamenti e regolarizzazioni secondo quanto possibile ipotizzare al momento, compresa in ultima istanza l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformita' al progetto originario (All. 10 A).

Non sono disponibile le certificazioni di legge degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Amm.re pro tempore del condominio di Via Frattina 35 in Roma, ha riferito di aver presentato nel mese di aprile 2025 un ricorso per decreto ingiuntivo ex art. 633 e ss. c.p.c., per la somma di 24.974,78 euro relativa agli importi dovuti dalla proprietaria dell'immobile pignorato al condominio, di cui :

- 4.909,00 euro circa per consuntivo anno 2014;



- 1.315,37 euro circa per consuntivo anno 2015;
- 1.351,96 euro circa per consuntivo anno 2016;
- 1.380,13 euro circa per consuntivo anno 2017;
- 1.286,28 euro circa per consuntivo anno 2018;
- 1.434,63 euro circa per consuntivo anno 2019;
- 1.494,90 euro circa per consuntivo anno 2020;
- 1.667,07 euro circa per consuntivo anno 2021;
- 2.600,84 euro circa per preventivo anno 2023;
- 2.918,10 euro circa per preventivo anno 2024;
- 1.300,19 euro circa per bilancio lavori straordinari impianto ascensore.

Alla data della stesura della presente perizia, il Condominio di Via Frattina 35 in Roma non risulta costituito nella procedura esecutiva RG 164/2021.

I bilanci consuntivi dal 2014 al 2021 sono stati approvati con delibera dell'assemblea condominiale del 23/6/2022.

Risultano approvati, con delibera dell'assemblea condominiale del 23/6/2022, dei lavori straordinari dell'impianto ascensore per circa 17.000,00 euro.

Il preventivo di spesa per l'anno 2025 (esercizio ordinario) per l'immobile interno sei e' pari a 2.918,53 euro, cosi' articolato: 797,77 euro per spese generali, 229,50 euro per ascensore, 931,36 euro per scale, 959,90 euro per l'acqua; previste 4 rate da 729, 63 euro (gennaio, aprile, luglio, ottobre), alla data odierna le due rate scadute non risultano pagate.

Come da tabelle millesimali consegnate dall'Amm.re pro tempore (All. 13 A - Tabella millesimi Via Frattina), per l'immobile staggito si hanno i seguenti millesimi:

Tabella 1 (proprietà) 145 mm, Tabella 2 (2^ meta' spese scala) 145 mm, Tabella 3 (esercizio ascensore) 153 mm.

L'Amm.re pro tempore ha consegnato il regolamento di condominio rimesso in allegato (All. 14 A - Regolamento condominio Via Frattina 35).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 119, scala B, interno 13, piano 6

DESCRIZIONE

Appartamento in Roma, al piano sesto catastale (o quinto sul rialzato) di Viale Giuseppe Mazzini 119 scala B, interno tredici, costituito dalle seguenti unita' ambientali: ingresso (circa 3,20 mq), soggiorno con angolo cottura (circa 23,20 mq) e affaccio su Viale Giuseppe Mazzini, corridoio (circa 3,85 mq), prima stanza da (circa 10,85 mq) con affaccio su cortile e bagno interno con finestra (circa 9,50 mq), disimpegno che conduce al bagno e alla seconda stanza (circa 4,25 mq), bagno privo di finestra (circa 5,00 mq), seconda stanza con affaccio su Viale Giuseppe Mazzini (circa 10,65 mq). L'altezza interna e' di circa 3,05 mq, il disimpegno che conduce alla seconda stanza presenta un soppalco con altezza da terra pari a circa 2,30 m, il secondo bagno e' parzialmente controsoffittato con altezza variabile.

Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 B - Documentazione fotografica appartamento V.le Mazzini) e nello schema dello stato dei luoghi (All. 2 B - Schema dello stato dei luoghi appartamento V.le G. Mazzini). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile. L'immobile e' privo di balconi, l'edificio e' dotato di un impianto ascensore al quale si accede dal piano rialzato (o primo piano catastale); l'atrio condominiale e' rialzato rispetto al piano stradale (circa nove gradini). Nel fabbricato e' presente il servizio di portineria.

L'immobile in Viale Giuseppe Mazzini 119 ricade nel Quartiere Della Vittoria del Comune di Roma (Q. XV, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M01 (ex XVII). Il quartiere Della Vittoria è un quartiere residenziale, pregevole, vicino al centro città, caratterizzato da lunghi viali alberati; presenti tutti i servizi urbani, l'area e' ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3 B- Estratto di Mappa F 398 Comune di Roma - P.la 109).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta deposita la relazione del 29 marzo 2021 a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021, completa di estratto di mappa, depositata in cancelleria il 30 marzo 2021.

In data 30 marzo 2021 risulta depositata la nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalita' r.p. 17057 del 1 marzo 2021.

La Banca Nazionale del Lavoro Spa e' il "creditore procedente". La ***** Srl interviene nella presente procedura esecutiva con "Comparsa di costituzione nuovo creditore" quale cessionaria del credito della BNL e per essa la ***** Srl.

TITOLARITÀ



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)

Nell'atto di acquisto a rogito del Notaio Massimo De Santis, rep. 20546 del 5 luglio 2011 (All. 4 B - Atto di provenienza appartamento V.le Mazzini), trascritto a Roma 1 alla formalita' R.P. 46836 del 2011, la Sig.ra **** Omissis **** dichiara di essere nubile.

La debitrice risulta di stato libero, come da certificazione in atti allegata alla relazione iniziale del Custode Giudiziario.

CONFINI

L'appartamento ubicato in Viale Giuseppe Mazzini 119, scala B, piano sesto, int. 13 confina con: appartamento scala B interno 12, vano scala B, distacco verso Viale Giuseppe Mazzini, distacco verso cortile condominiale, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	70,50 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile. L'appartamento staggito fa parte di una costruzione in muratura portante; immobili con tali caratteristiche (muri non sempre ortogonali, con spessore non sempre uniforme, ecc.) richiedono un rilievo con la tecnica delle trilaterazioni (interno / esterno), accertamento che non e' possibile condurre in questa fase.

Per quanto sopra l'immobile sara' venduto a corpo e non a misura. L'altezza interna e' di circa 3,05 m. Il disimpegno che conduce alla seconda stanza ha un'altezza pari a circa 2,30 m in quanto e' presente un "soppalco - ripostiglio" accessibile dall'attiguo bagno tramite un'apertura, priva di sportello di chiusura, sopra la porta come da foto allegate (All. 1 B); detto bagno e' parzialmente controsoffittato con altezza variabile.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 398, Part. 109, Sub. 37, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,49 Piano 6
Dal 01/01/1992 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 398, Part. 109, Sub. 37, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 919,29 Piano 6
Dal 08/04/2011 al 14/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 398, Part. 109, Sub. 37, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.074,23 Piano 6

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, come da visura allegata (All. 5 B - Visura storica per immobile F. 398, P.lla 109, Sub 37), e' la seguente: **** Omissis ****.

A seguito di denuncia di successione del 30/9/1983 in atti del catasto dal 1/03/1989 (dopo l'istituzione dell'impianto meccanografico) fino al 19/9/1990 risultano da tale data i seguenti comproprietari:

##***** nata a ***** il *****, c.f. *****, proprietaria per 2/9;
***** nata a ***** il *****, c.f. *****, proprietaria per 2/9;
***** nata a ***** il *****, c.f. *****, proprietaria per 2/9;
***** nata a ***** il *****, c.f. *****, proprietaria per 3/9.##

La rendita dell'immobile, dall'impianto meccanografico al 1 gennaio 1992 e' stata pari a 2.880 lire (1,49 euro) e dal 1 gennaio 1992 e' stata pari a 1.780.000 lire (919,29 euro) fino al 30/10/2013, data in cui la rendita muta in 1.074,23 euro e la classe catastale da 2 passa a 3.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 85 mq.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All. 5 B). Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3 B).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	398	109	37	3	A2	3	4 vani	85 mq	1074,23 €	6	

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale (All. 6 B – Planimetria catastale F.398, P.lla 109, sub 37) risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare, risulta variata la posizione dell'angolo cottura e realizzato un nuovo bagno, oltre alla variazione dei tramezzi interni come si evince, per quanto possibile, dal confronto tra lo schema attuale dei luoghi (All. 2 B) e l'ultima planimetria catastale (All. 6 B).
In carenza di idonei titoli edilizi non e' possibile aggiornare la planimetria catastale, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".
Per l'appartamento staggito e' disponibile la planimetria catastale d'impianto del 1939 (All. 7 B – Planimetria catastale del 1939).

STATO CONSERVATIVO

Come si evince, per quanto possibile dalle fotografie allegate (All. 1 B) l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, anche a seguito di recenti lavori edilizi realizzati nell'immobile, come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Nell'immobile risulta predisposto l'impianto di riscaldamento, ma al momento dei due sopralluoghi, rispettivamente nelle date del 27 luglio 2022 e del 23 aprile 2025, i terminali non risultavano installati.
Nel corso del secondo sopralluogo sono state notate delle macchie di umidita' nella parte di confine tra il soggiorno e il disimpegno di accesso alla seconda camera. La debitrice ha riferito che detta infiltrazione era dovuta ad un guasto dell'impianto di condizionamento gia' riparato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento staggito fa parte di uno stabile edificato nel 1930, articolato in otto piani oltre al piano seminterrato e al piano di copertura e costituito da due corpi scala.
Il prospetto dell'edificio su Viale Giuseppe Mazzini, realizzato con intonaco civile, presenta un attacco a terra realizzato con lastre di travertino, a salire fino all'altezza delle aperture al piano terzo (secondo sul rialzato) e' presente un basamento in finto bugnato. Il fabbricato e' stato realizzato con muratura portante di tipo misto (blocchi di tufo e mattoni pieni; i solai sono stati realizzati con travi in ferro e tavelle in laterizio. I dati sopra riportati sono stati desunti dal "Fascicolo del Fabbricato" predisposto per l'edificio in Viale Mazzini 119 e depositato presso il Comune di Roma.
Da Viale Giuseppe Mazzini, passato il portone d'ingresso una scalinata interna all'edificio di circa nove gradini, conduce all'atrio condominiale e da questo ai due corpi scala dell'edificio.
L'appartamento e' privo di balconi o terrazze, due ambienti si affacciano su Viale Giuseppe Mazzini, la camera con bagno ha due finestre sul cortile interno. Il bagno con accesso dal disimpegno e' privo di finestra, quello con accesso dalla stanza ha una finestra con affaccio sul cortile interno. Le finestre sono in legno (alluminio) con doppio vetro e persiana esterna in alluminio. Le porte interne sono in legno verniciato, le porte delle due camere da letto e dei due bagni, sono sempre in legno verniciato ma scorrevoli tipo "scrigno". Non e' presente



un locale cucina, nel primo ambiente, con affaccio su Viale Giuseppe Mazzini, e' stato realizzato un angolo cottura realizzato a "scomparsa" in nicchia e chiuso con apposito armadio, come da foto allegate (All. 1 B). Il portocino d'ingresso è in legno a doppia anta blindata. I pavimenti sono in parquet, tranne i bagni. Il bagno con accesso dal disimpegno presenta il pavimento e il rivestimento parziale delle pareti in marmo verde; il bagno con accesso dalla camera ha il pavimento e il rivestimento parziale delle pareti in lastre di ceramica. I due bagni presentano un piccolo gradino (una parte del bagno e' rialzata) come da foto allegate (All. 1 B). Nel bagno interno alla camera con affaccio sul cortile e' presente una caldaia a muro; al momento dei due sopralluoghi (27 luglio 2022 e 23 aprile 2025) non risultavano installati i terminali dell'impianto termico. Nelle camere e nel soggiorno sono presenti dei condizionatori a parete con motore esterno (lato cortile). Nel corso del sopralluogo non e' stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, per gli stessi non sono disponibili le certificazioni di legge.

Il tutto come desumibile, per quanto possibile, dalle foto allegate (All. 1 B).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 27 luglio 2022 (All. 8 B – Verbali di sopralluogo appartamento in Viale Giuseppe Mazzini 119), l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra**** Omissis ****, figlia della debitrice, e nella disponibilita' della Sig.ra **** Omissis ****. Nel corso del secondo sopralluogo del 23 aprile 2025 (All. 8 B) la Sig.ra **** Omissis **** riferiva che l'appartamento era libero e saltuariamente occupato dal Sig. **** Omissis ****, che come riferisce il custode nella relazione in atti risulta essere il fideiussore nei due contratti di mutuo che costituiscono i titoli esecutivi della presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1990 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Silvestroni	19/09/1990	54567	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/10/1990	86623	48572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Massimo De Santis	05/07/2011	20546	12677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/07/2011	76195	46836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/07/2011
Reg. gen. 76196 - Reg. part. 15563
Quota: 1/1
Importo: € 1.140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 570.000,00
Note: La ***** Srl a seguito dell'atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali e' compreso quello dell'ipoteca volontaria sopra riportata, interviene nella presente procedura esecutiva al posto della citata BNL.

Trascrizioni

- Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/09/2019
Reg. gen. 111319 - Reg. part. 77655
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La relativa esecuzione RE 1402/19 e' stata dichiarata estinta in data 17/12/2021, come da documentazione allegata alla relazione iniziale del Custode Giudiziario. Alla data del 18/9/2024 detta trascrizione non risulta cancellata.



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2021

Reg. gen. 24759 - Reg. part. 17057

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La ***** Srl interviene nella presente procedura esecutiva con "Comparsa di costituzione nuovo creditore" e per essa la ***** Srl a seguito dell'atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali e' compreso quello dell'esecutata.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021.

Come meglio riportato nella relazione in atti del Custode della procedura, la procedura esecutiva RGei 1402/19 relativa al pignoramento del 2019 e' stata dichiarata estinta.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma:

Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 (NTA artt. 24, 25 e 31)

Da quanto emerso dalla «Carta della rete ecologica» non risultano prescrizioni.

Per quanto riguarda "Carta della qualita", art. 16 NTA, rientra nella FAMIGLIA "Morfologie degli Impianti Urbani":

"Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti" e "Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare".

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile e' stato edificato nel 1930, con Licenze di costruzione Delibera n. 308 del 24 gennaio, Delibera n. 2039 del 22 marzo 1930 e Delibera n. 2264 del 29 marzo 1930 e successivo progetto di variante approvato con Licenza di costruzione Delibera 7093 in data 6 settembre 1930 (sopraelevazione e prospetto su V.le Giuseppe Mazzini). In data 8 dicembre 1930 per il Fabbricato in Viale Giuseppe Mazzini 119 viene rilasciata la licenza di Abitabilità'.

I dati sopra riportati riportati sono stati desunti dal "Fascicolo del Fabbricato" predisposto dall'Arch. Roberta



Vincenzi per l'edificio in Viale Mazzini 119 e depositato presso il Comune di Roma. Si riporta una selezione delle tavole di progetto approvate e della licenza di Abitabilità (All. 9 B – Abitabilità – stralcio progetto V.le Mazzini 119), documenti tratti dal citato “Fascicolo del fabbricato”.

Presso il catasto è stata reperita la planimetria d'impianto del 30 ottobre 1939, rimessa in allegato (All. 7 B). L'immobile, salvo quanto precisato a seguire, risulta di massima conforme al progetto originario (All. 9 B) e alla planimetria catastale d'impianto (All. 7 B).

In data 24 maggio 2011 è stata presentata al Comune di Roma, Municipio XVII la D.I.A. prot. 29367 (All 11 B - DIA prot. 29367 anno 2011), tramite richiesta di accertamento di conformità ex art. 22 L.R. Lazio 15/2008, per la regolarizzazione dell'intervento di demolizione di due tramezzi al fine di creare un unico ambiente realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, variazione già riportata nella planimetria catastale presentata il 12 aprile 2010 (All. 6 B). Con comunicazione del 31 maggio 2011, rimessa in allegato (All 11 B) il Municipio Roma XVII – edilizia privata comunicava che il procedimento si concludeva con l'archiviazione, specificando che “... poiché il richiedente si è avvalso della procedura della Denuncia d'Inizio Attività, sussiste l'oggettiva specifica e personale responsabilità del tecnico incaricato di quanto asseverato e rappresentato negli elaborati grafici...”.

Successivamente nell'immobile sono stati realizzati dei lavori edili di riorganizzazione degli spazi interni, in assenza di idonei titoli edilizi, con la creazione di un secondo bagno, il tutto come si evince dal confronto tra l'ultima planimetria catastale (All. 6 B) e lo schema dello stato attuale dei luoghi (All. 2 B). Come già riferito l'appartamento staggito fa parte di una costruzione in muratura portante, immobili con tali caratteristiche (muri non sempre ortogonali, spessore non sempre uniformi, ecc.) richiedono un rilievo con la tecnica delle trilaterazioni (interno / esterno), accertamento che non è possibile condurre in questa fase. Eventuali modifiche o alterazioni delle strutture portanti sono da considerare come vizi occulti, con le conseguenze penali che le stesse comporterebbero.

Le modifiche edilizie apportate all'immobile, per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia con un costo stimato al momento di circa 5.000,00 euro, compreso l'aggiornamento della planimetria catastale e le relative spese tecniche.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge. Al momento del sopralluogo era presente una caldaia a condensazione nel bagno interno alla prima camera (come da foto allegate, All. 1 B), l'impianto termico risultava predisposto non erano stati installati i termosifoni o elementi scaldanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da documentazione fornita dall'Amm.re pro tempore, l'immobile int. 13 scala B in Roma Viale Giuseppe Mazzini 119 ha 16,00 millesimi per la tabella “Calcolo Millesimale” (tabella proprietà) e 88,00 millesimi per la tabella “ascensore scala B”.

La spesa media condominiale annuale per l'immobile staggito è pari a circa euro 1.400,00 /1.4800,00.

Alla data del primo aprile 2025 non sussistevano morosità relative all'immobile della scala B int. 13



Si allega il regolamento di condominio del fabbricato in Viale Giuseppe Mazzini 119 (All. 11 B – Regolamento condominio V.le Mazzini 119).



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 142, interno 6, piano Terr

DESCRIZIONE

Box auto in Roma nel cortile interno dell'edificio in Viale Giuseppe Mazzini 142, al piano terra, identificato sul posto con il numero 6, della superficie di circa 19,90 mq, con serratura elettrica a chiave e un lavabo interno. Il box auto presenta una finestrella laterale ed un soppalco, entrambi privi di idoneo titolo edilizio.

Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 C - Documentazione fotografica box auto V.le G. Mazzini) e nello schema dello stato dei luoghi (All. 2 C - Schema dello stato dei luoghi box auto V.le Mazzini). La superficie indicata rappresenta l'area calpestabile di massima, poiché nel locale non è stato possibile verificare tutte le misure interne in quanto stipato di oggetti e materiali come da foto allegate (All. 1 C), il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

Per quanto concerne la regolarità edilizia del box auto per lo stesso è stato presentato un progetto di sanatoria nel 1934 la cui autorizzazione riporta la dicitura "Annullata per decorrenza dei termini", per lo stesso è peraltro disponibile la planimetria d'impianto del 1939, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Il box auto in Viale Giuseppe Mazzini 142 ricade nel Quartiere Della Vittoria del Comune di Roma (Q. XV, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M01 (ex XVII). Il quartiere Della Vittoria è un quartiere residenziale, pregevole, vicino al centro città, caratterizzato da lunghi viali alberati; presenti tutti i servizi urbani, l'area è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 C - Estratto di Mappa F 398 Comune di Roma - P.lla 212).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta deposita la relazione del 29 marzo 2021 a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021, completa di estratto di mappa, depositata in cancelleria il 30 marzo 2021.

In data 30 marzo 2021 risulta depositata la nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria di Roma 1 alla formalità r.p. 17057 del 1 marzo 2021.

La Banca Nazionale del Lavoro Spa è il "creditore procedente". La ***** Srl interviene nella presente procedura esecutiva con "Comparsa di costituzione nuovo creditore" quale cessionaria del credito della BNL e per essa la ***** Srl.

TITOLARITÀ

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)

Nell'atto di acquisto a rogito del Notaio Massimo De Santis, rep. 20546 del 5 luglio 2011 (All. 4 C - Atto di provenienza Box auto V.le Mazzini), trascritto a Roma 1 alla formalità R.P. 46836 del 2011, la Sig.ra **** Omissis **** dichiara di essere nubile.

La debitrice risulta di stato libero, come da certificazione in atti allegata alla relazione iniziale del Custode Giudiziario.

CONFINI

Il box auto staggito in Viale Giuseppe Mazzini 142 interno 6 (F. 398 Comune di Roma, P.lla 212, sub 6) confina con: cortile su due lati, muro di cinta e box auto n° 5 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,90 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				26,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,50 mq		

Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune misure dell'immobile, in quanto l'immobile risultava stipato di oggetti vari come da foto allegate (All.1 C), con una tolleranza ammissibile pari al 6%. Prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne la geometria e la reale consistenza (larghezza, profondità e altezza), è necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura. L'altezza interna è di circa 3,10 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 27/03/1995 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 398, Part. 212, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C6 Cl.10, Cons. 21 mq Rendita € 271,14 Piano terra
Dal 05/07/2011 al 14/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 398, Part. 212, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C6 Cl.9, Cons. 21 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 233,18 Piano terra

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, come da visura allegata (All. 5 C - Visura storica per immobile F. 398, P.lla 212, Sub 6), e' la seguente: **** Omissis ****.

A seguito di denuncia di successione del 25/3/1988 in atti del catasto dal 22/02/1991 risultano da tale data i seguenti comproprietari:

##***** nata a ***** il *****, c.f. ***** proprietaria per i
2/9;

***** nato a ***** il *****, c.f. ***** proprietario per 2/9;

***** nato a ***** il *****, c.f. ***** proprietario per 2/9;

***** nata a ***** il *****, c.f. ***** proprietaria per
30/90##.

Nella visura catastale non viene riportato il passaggio intermedio, con atto del 23 dicembre 1988 trascritto a Roma 1 formalita' 851 anno 1989 e rettificata successivamente nel 1995 con formalita' 9636, ai Sigg.ri **** Omissis ****.

La rendita dell'immobile, dall'impianto meccanografico al 1 gennaio 1992 e' stata pari a 1.488 lire (0,77 euro) e dal 1 gennaio 1992 e' stata pari a 525.000 lire (271,14 euro) fino al 30/10/2013, data in cui la rendita muta in 233,18 euro e la classe catastale da 10 passa a 9.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 28 mq.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All. 5 C). Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3 C).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	398	212	6	3	C6	9	21 mq	28 mq	233,18 €	terra	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 6 C – Planimetria catastale box auto), corrispondente alla planimetria d'impianto del 1939, risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare, risulta realizzato un soppalco e aperta una piccola finestra sulla parete laterale con affaccio sul cortile condominiale come si evince, per quanto possibile, dal confronto tra lo schema dello stato dei luoghi (All. 2 C), le fotografie allegate (All. 1 C) e la planimetria catastale (All. 6 C).

In carenza di idonei titoli edilizi non e' possibile aggiornare la planimetria catastale, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, per quanto e' stato possibile accertare considerato che al momento del sopralluogo effettuato il 27 luglio 2022, il box auto era stipato di cose e scatoloni come da foto allegate (All. 1 C).

Nel box auto sembrerebbero presenti tracce di umidita' di risalita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto e' ubicato nel cortile condominiale con accesso carrabile di Viale Giuseppe Mazzini 142, nel quale sono presenti un totale di sei box auto, uno di fianco all'altro di cui l'immobile staggito e' quello di "testa". Sopra i box auto non e' presente alcuna costruzione oltre al piano di copertura degli stessi.

Il box auto staggito ha una saracinesca metallica d'ingresso con comando di apertura elettrico; al piede di detto serramento d'ingresso e' presente una griglia metallica per la raccolta delle acque piovane. Il pavimento e' costituito da un battuto di cemento, presente all'interno il contatore a defalco dell'impianto elettrico e un soppalco di circa 7,20 mq con altezza da terra di circa 1,60 m (spessore del solaio circa 10 cm). Sulla parte laterale e' presente una piccola finestra delle dimensioni di circa 70 x 30 cm, che si apre sul cortile condominiale. Il tutto, per quanto possibile, come da foto allegate.

Per l'impianto elettrico non e' disponibile la certificazione di legge; il soppalco e la finestra sono privi di idonei titoli edilizi, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 27 luglio 2022 (All. 7 C – Verbale di sopralluogo box auto in Viale Giuseppe Mazzini 142), l'immobile risulta nella disponibilita' della Sig.ra **** Omissis **** e dei suoi figli.

Alla data del sopralluogo il box auto risultava stipato di oggetti vari e scatoloni, come da foto allegate (All. 1 C).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1995 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linda Blasi	27/03/1995	60528	1041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/03/1995	21233	12154
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/1995 al 05/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita - rettifica trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linda Blasi	27/03/1995	60528	1041
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/11/1995	67714	39781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo De Santis	05/07/2011	20546	12677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/07/2011	76195	46836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021.

Come riferito nella relazione notarile del Notaio Maria Landolfo, la trascrizione dell'atto di compravendita del 30/3/1995 e' stata successivamente rettificata, per dati catastali errati, con trascrizione del 3 novembre 1995 nn. 67714/39781.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 06/07/2011
Reg. gen. 76196 - Reg. part. 15563
Quota: 1/1
Importo: € 1.140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 570.000,00
Note: La ***** Srl a seguito dell'atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali e' compreso quello dell'ipoteca volontaria sopra riportata, interviene nella presente procedura esecutiva al posto della citata BNL e per essa la ***** Srl.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/09/2019
Reg. gen. 111319 - Reg. part. 77655
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La relativa esecuzione RE 1402/19 e' stata dichiarata estinta in data 17/12/2021, come da documentazione allegata alla relazione iniziale del Custode Giudiziario. Alla data del 18/9/2024 detta trascrizione non risulta cancellata.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2021
Reg. gen. 24759 - Reg. part. 17057
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La ***** Srl interviene nella presente procedura esecutiva con "Comparsa di costituzione nuovo creditore" e per essa la ***** Srl a seguito dell'atto di cessione a titolo oneroso di crediti a sofferenza vantati dalla Banca Nazionale del Lavoro, tra i quali e' compreso quello dell'esecutata.



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, a tutto il 1 marzo 2021.

Come meglio riportato nella relazione in atti del Custode della procedura, la procedura esecutiva RGei 1402/19 relativa al pignoramento del 2019 e' stata dichiarata estinta.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma:

Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 (NTA artt. 24, 25 e 31)

Da quanto emerso dalla «Carta della rete ecologica» non risultano prescrizioni.

Per quanto riguarda "Carta della qualità", art. 16 NTA, rientra nella FAMIGLIA "Morfologie degli Impianti Urbani":

"Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti" e "Morfologie degli impianti urbani dell'espansione ottonecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare".

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Box auto staggito fa parte di un condominio con accesso dal numero civico 142 di Viale Giuseppe Mazzini costituito da quattro corpi scala ed un cortile interno in cui sono ubicati sei box auto. Le sei distinte autorimesse costituiscono un corpo di fabbrica separato ed autonomo rispetto la costruzione principale, come si evince dalle planimetrie allegate al regolamento di condominio (All. 9 C – Regolamento Condominio Viale Mazzini 142).

Detta costruzione principale e' stata edificata dalla "Soc. *****" negli anni 1929/30, tra Viale Giuseppe Mazzini e Via Bafile, con licenza di costruzione n. 2310 del 1929 (Licenza del Governatore di Roma) a cui seguirà nel 1930 la licenza di abitabilità per 39 appartamenti. Il progetto originario, di cui alla licenza n. 2310 del 1929 non prevede i sei box auto nel cortile interno. Il fabbricato principale ed i sei box auto attualmente insistono su due particelle catastali distinte, rispettivamente la n. 58 e la n. 212 del F. 398 del Comune di Roma.

Successivamente nel 1934 veniva presentata alla Ripartizione V del Comune di Roma, dalla "Soc. *****", una pratica edilizia prot. 9413/34 (All. 8 C – stralcio pratica edilizia 9413/34), completa del relativo progetto, per la sanatoria di sei piccole autorimesse, realizzate nel primo trimestre del 1930, in assenza di titolo edilizio. Il progetto relativo alle sei autorimesse, tra le quali il box auto staggito, viene approvato in data 8 marzo 1934 dalla commissione edilizia; successivamente in data 29 settembre 1934 il progetto viene approvato con deliberazione del Governatore di Roma estratto n. 6089 (All. 8). Sul cartiglio della pratica edilizia, sull'istanza della "Soc. *****" prot. 9413/34 (All. 8) e sulla deliberazione del



Governatore e' riportato un timbro con la seguente scritta : " ANNULLATA PER DECORRENZA DEI TERMINI". Il rapporto dell'ufficio, allegato alla pratica edilizia (All. 8) non riporta alcuna condizione ostativa al rilascio della sanatoria richiesta, al contrario sono riportati i pareri positivi della Commissione edilizia ed il Nulla Osta del Comando dei VV.F. e della Questura. Le tavole del progetto allegate alla pratica (All.8) riportano la sola stampigliatura "Governatorato di Roma - Commissione edilizia - 8 marzo 1934 - APPROVATO". Si deve comunque precisare che, per quanto e' stato possibile accertare, lo schema dello stato attuale dei luoghi (All. 2 C) rispetto al citato progetto del 1934 (All. 8 C) presenta se seguenti difformita':

- la parete d'ambito longitudinale confinante con il cortile nel progetto presenta un distacco di 9,30 m con l'edificio principale, nello stato attuale dei luoghi e' pari a 8,75 m circa;
- la parete con serranda di accesso al box auto nel progetto presenta un distacco di 16,30 m con l'edificio principale, nello stato attuale dei luoghi e' pari a 15,85 m circa;
- la consistenza del box auto nel progetto ha una consistenza di circa 22,45 mq, la consistenza attuale, per quanto e' stato possibile verificare, e' pari a 26,50 m circa;

Non sono chiari i motivi che hanno determinato l'annullamento per decorrenza dei termini della pratica edilizia prot. 9413/34 (All. 8 C); sul punto, tramite colloqui diretti, sono stati sentiti sia Tecnici del Dipartimento P.A.U. (ufficio PdC pregressi) sia quelli del I Municipio che non sono stati in grado di fornire ulteriori informazioni.

Presso il catasto e' stata reperita la planimetria d'impianto dell' 11 dicembre 1939, rimessa in allegato (All. 6 C - Planimetria catastale d'impianto F. 398, P.III 212 sub 6); planimetria che in carenza di progetto costituirebbe titolo edilizio.

Confrontando lo schema dello stato attuale dei luoghi (All. 2C) con la planimetria catastale del 1939 (All. 6 C) risultano le seguenti difformita':

realizzazione di un soppalco con altezza da terra di circa 1,60 m (spessore 10 cm) per un superficie di circa 7,20 m e la presenza di una piccola finestra laterale delle dimensioni di circa 30 x 70 cm. La consistenza desunta dalla planimetria catastale del 1939 risulta' di massima conforme a quella attuale, per quanto e' stato possibile verificare.

Di tale complessa situazione edilizia, che potrebbe richiedere ulteriori accertamenti in relazione alla legittimita' edilizia dell'immobile, si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile, tramite una svalutazione del valore dello stesso pari al 18,5%; svalutazione finalizzata alla regolarizzazione edilizia del box auto compresa la rimozione del soppalco e l'eventuale chiusura della finestra.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Box auto staggito fa parte di un condominio denominato "Mazzini 142", con accesso dal numero civico 142 di Viale Giuseppe Mazzini costituito da quattro corpi scala ed un cortile interno in cui sono ubicati sei box auto.

Come da documentazione fornita dall'Amm.re pro tempore, il box auto int. 6 ha 1,8719 millesimi (proprieta'); il box auto partecipa alle spese generali del condominio e a quelle dell'acqua (nel 2024 per il box n.6 circa 65,00



euro). Nel condominio e' presente il servizio di portierato.

La spesa condominiale annuale per l'immobile staggito, nei due esercizi precedenti e' stata pari a 115,00 euro (anno 2023) e' circa euro 185,00 euro(anno 2024).

Alla data del 19 maggio 2025 la morosita' relativa al box auto n. 6 e' pari a circa 400,00 euro

Si allega il regolamento di condominio del fabbricato in Viale Giuseppe Mazzini 142 (All. 9 C).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Frattina 35, interno 6, piano 2
Immobile in Roma, al piano secondo di Via Frattina 35, interno 6, con destinazione d'uso "Ufficio" e accatasto come A/10 (Uffici e studi privati), attualmente utilizzato come abitazione; costituito dalle seguenti unità ambientali: ingresso (circa 2,10 mq), primo ambiente con angolo cottura (circa 40,55 mq) con accesso alla terrazza con affaccio sulla chiostrina condominiale in prossimità dell'ingresso (circa mq 17,80), prima stanza sulla sinistra (circa 11,30 mq) con bagno interno (circa 2,75 mq), disimpegno (circa 2,05mq), bagno (circa 4,00 mq), seconda stanza con affaccio su Via Frattina (circa 15,40 mq), terza stanza con affaccio su Via Frattina (circa 15,70 mq) con bagno interno (circa 2,30 mq). Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica allegata (All. 1 - Documentazione fotografica immobile Via Frattina) e nello schema dello stato dei luoghi (All.2 A - Schema dello stato dei luoghi). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All.3 A- Planimetria catastale F 478 Comune di Roma - Plla 84 - Sub 4 RM0562592 anno 2011). L'immobile risulta controsoffittato, la planimetria catastale riporta un'altezza di 3,15 m (All. 3 A), il terrazzo si affaccia su una chiostrina condominiale interna; l'edificio è dotato di un impianto ascensore. L'immobile in Via Frattina 35 ricade nel Rione III Colonna del Comune di Roma (R. III, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M01. Via Frattina è una strada pedonale, tra Via del Corso e P.zza di Spagna, del centro storico di Roma, condivisa fra i rioni Colonna a sud e Campo Marzio a nord, interna alla zona a traffico limitato ZTL "Tridente A1". Nella zona sono presenti tutti i servizi urbani, l'area è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico, in particolare l'immobile staggito si trova nelle vicinanze della fermata "P.zza di Spagna" della metropolitana linea "A". Si allega l'estratto di mappa catastale (All.4 A - Estratto di Mappa F 478 Comune di Roma - P.lla 84). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 84, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000.000,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$. Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2024-Semestre 2, Fascia/ zona: Centrale/ C. STORICO TRIDENTE (CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA), Codice zona B31, Microzona 0, per unità immobiliari "Uffici", si ha un valore al mq compreso tra 5.500,00 e 8.200,00 €.
Confrontando questi dati con i valori reperiti nella zona, sempre per immobili simili a quello oggetto di stima "Uffici", considerata la particolare ubicazione dell'immobile si utilizzerà come importo di riferimento di partenza nella stima il valore massimo di 9.500,00 €/mq, considerate le spese per la messa a norma degli impianti, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerata una svalutazione del valore dell'immobile pari al 4% per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di idonei titoli edilizi come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 6% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 8.530,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella



stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'immobile e' stato arrotondato in 1.000.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Frattina 35, interno 6, piano 2	117,45 mq	8.530,00 €/mq	€ 1.001.848,50	100,00%	€ 1.000.000,00
Valore di stima:					€ 1.000.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 119, scala B, interno 13, piano 6

Appartamento in Roma, al piano sesto catastale (o quinto sul rialzato) di Viale Giuseppe Mazzini 119 scala B, interno tredici, costituito dalle seguenti unita' ambientali: ingresso (circa 3,20 mq), soggiorno con angolo cottura (circa 23,20 mq) e affaccio su Viale Giuseppe Mazzini, corridoio (circa 3,85 mq), prima stanza da (circa 10,85 mq) con affaccio su cortile e bagno interno con finestra (circa 9,50 mq), disimpegno che conduce al bagno e alla seconda stanza (circa 4,25 mq), bagno privo di finestra (circa 5,00 mq), seconda stanza con affaccio su Viale Giuseppe Mazzini (circa 10,65 mq). L'altezza interna e' di circa 3,05 mq, il disimpegno che conduce alla seconda stanza presenta un soppalco con altezza da terra pari a circa 2,30 m, il secondo bagno e' parzialmente controsoffittato con altezza variabile. Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 B - Documentazione fotografica appartamento V.le Mazzini) e nello schema dello stato dei luoghi (All. 2 B - Schema dello stato dei luoghi appartamento V.le G. Mazzini). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile. L'immobile e' privo di balconi, l'edificio e' dotato di un impianto ascensore al quale si accede dal piano rialzato (o primo piano catastale); l'atrio condominiale e' rialzato rispetto al piano stradale (circa nove gradini). Nel fabbricato e' presente il servizio di portineria. L'immobile in Viale Giuseppe Mazzini 119 ricade nel Quartiere Della Vittoria del Comune di Roma (Q. XV, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M01 (ex XVII). Il quartiere Della Vittoria e' un quartiere residenziale, pregevole, vicino al centro città, caratterizzato da lunghi viali alberati; presenti tutti i servizi urbani, l'area e' ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3 B- Estratto di Mappa F 398 Comune di Roma - P.la 109).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 398, Part. 109, Sub. 37, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 430.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$ Esaminati



i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2024–Semestre 2, Fascia/ zona: Semicentrale/ DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI), Codice zona C41, Microzona 17, per unita' immobiliari "Abitazioni Civili", si ha un valore al mq compreso tra 3.800,00 e 5.400,00 €. Confrontando questi dati con i valori reperiti nella zona, sempre per immobili simili a quello oggetto di stima, si utilizzerà' come importo di riferimento di partenza nella stima il valore massimo di 5.600,00 €/mq, considerate le spese per la certificazione e ultimazione degli impianti, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerate le spese per la regolarizzazione delle opere interne compreso l'aggiornamento della planimetria catastale pari a circa 5.000,00 euro, come riferito nell'apposito capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 9% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 5.010,00 €/mq, pertanto si utilizzerà' detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'immobile e' stato arrotondato in 430.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 119, scala B, interno 13, piano 6	86,00 mq	5.010,00 €/mq	€ 430.860,00	100,00%	€ 430.000,00
				Valore di stima:	€ 430.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 142, interno 6, piano Terr
Box auto in Roma nel cortile interno dell'edificio in Viale Giuseppe Mazzini 142, al piano terra, identificato sul posto con il numero 6, della superficie di circa 19,90 mq, con serratura elettrica a chiave e un lavabo interno. Il box auto presenta una finestrella laterale ed un soppalco, entrambi privi di idoneo titolo edilizio. Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 C - Documentazione fotografica box auto V.le G. Mazzini) e nello schema dello stato dei luoghi (All. 2 C – Schema dello stato dei luoghi box auto V.le Mazzini). La superficie indicata rappresenta l'area calpestabile di massima, poiche' nel locale non e' stato possibile verificare tutte le misure interne in quanto stipato di oggetti e materiali come da foto allegate (All. 1 C), il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Per quanto concerne la regolarita' edilizia del box auto per lo stesso e' stato presentato un progetto di sanatoria nel 1934 la cui autorizzazione riporta la dicitura "Annullata per decorrenza dei termini", per lo stesso e' peraltro disponibile la planimetria d'impianto del 1939, per ulteriori dettagli si rimanda la paragrafo "Regolarita' edilizia". Il box auto in Viale Giuseppe Mazzini 142 ricade nel Quartiere Della Vittoria del Comune di Roma (Q. XV, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M01 (ex XVII). Il quartiere Della Vittoria è un quartiere residenziale, pregevole, vicino al centro città, caratterizzato da lunghi viali alberati; presenti tutti i servizi urbani, l'area e' ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 C - Estratto di Mappa F 398 Comune di Roma - P.lla 212).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 398, Part. 212, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$ Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2024–Semestre II, Fascia/ zona: Semicentrale/ DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI), Codice zona C41, Microzona 17, per unita' immobiliari “Box”, si ha un valore al mq compreso tra 3.100 e 4.400 €. Confrontando questi dati con i valori reperiti nella zona, sempre per immobili simili a quello oggetto di stima “Box”, si utilizzerà come importo di riferimento di partenza nella stima il valore massimo di 5.000,00 €/mq,, considerate le spese per la certificazione dell'impianto elettrico , considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerato quanto riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda in merito alla complessa situazione edilizia che comporta una svalutazione dell'immobile pari al 18,5%, considerata l'assenza della garanzia per vizi per la quale si opera la riduzione del valore dell'immobile pari a circa il 9%, il valore sembra convergere intorno a 3.615,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'immobile e' stato arrotondato in 96.000,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Viale Giuseppe Mazzini 142, interno 6, piano Terr	26,50 mq	3.615,00 €/mq	€ 95.797,50	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

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 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Autore Giuseppe



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - A - Documentazione fotografica immobile Via Frattina
- ✓ N° 2 Altri allegati - A - Schema dello stato dei luoghi
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - A - Planimetria catastale F 478 Comune di Roma - Plla 84 - Sub 4 RM0562592 anno 2011
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - A - Estratto di Mappa F 478 Comune di Roma - P.lla 84
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - A - Atto di provenienza Via Frattina
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - A -Visura storica per immobile F. 478, P.lla 84, Sub 4
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - A - Planimetria catastale del 29 dicembre 1988 F478 Plla 84 sub 4
- ✓ N° 8 Altri allegati - A - Verbali di sopralluogo Via Frattina
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - A - Licenza edilizia 17244 del 1932
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - A - Stralcio progetto di variante approvato nel 1932
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - A - Licenza di abitabilita' 295 del 1933
- ✓ N° 12 Altri allegati - A - Stralcio pratica DIA anno 2008
- ✓ N° 13 Altri allegati - A - Tabelle millesimi Via Frattina
- ✓ N° 14 Altri allegati - A - Regolamento condominio Via Frattina 35
- ✓ N° 1 Foto - B - Documentazione foto appto Vle Mazzini
- ✓ N° 2 Altri allegati - B - Schema stato luoghi appto Vle Mazzini
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - B Estratto Mappa F 398 Roma Plla 109
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - B - Atto di provenienza appto Vle Mazzini
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - B - Visura immobile F 398 Plla 109 Sub 37
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - B - Planimetria catastale F 398 P 109 sub 37
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - B - Planimetria catastale del 1939
- ✓ N° 8 Altri allegati - B- Verbali sopralluogo appto Vle Mazzini
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - B - Abitabilita' stralcio progetto Vle Mazzini 119
- ✓ N° 10 Altri allegati - B - DIA prot 29367 anno 2011
- ✓ N° 11 Altri allegati - B - Regolamento condominio Vle Mazzini 119
- ✓ N° 1 Foto - C - Documetazione fotografica BOX auto Vle Mazzini
- ✓ N° 2 Altri allegati - C - Schema dello stato dei luoghi box auto V.le Mazzini
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - C - Estratto di Mappa F 398 Comune di Roma Plla 212



- ✓ N° 4 Atto di provenienza - C - Atto di provenienza Box auto Vle Mazzini
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - C - Visura storica per immobile F 398 Plla 212 Sub 6
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - C - Planimetria catastale box auto
- ✓ N° 7 Altri allegati - C - Verbale di sopralluogo box auto in Vle G Mazzini
- ✓ N° 8 Altri allegati - C – stralcio pratica edilizia 9413/34
- ✓ N° 9 Altri allegati - C - Regolamento Condominio Viale Mazzini 142

