
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1656/13
RIUNITA A R.G.E. 2035/13, 11/14, 267/14, 1008/18

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

VI° LOTTO

Promossa da



contro

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, il 3/06/2015 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed il 19/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Barbara Perna presso il Tribunale di Roma.

Il 18/05/2016 depositava telematicamente la perizia di stima.

Il 22/07/2016 depositava telematicamente gli allegati alla perizia di stima ed informazioni su formalità pregiudizievoli e i contratti di locazione.

Il 01/06/2022 riceveva il nuovo incarico di compiere un sopralluogo al fine di verificare eventuali cambiamenti nella situazione di fatto e di diritto degli immobili staggiti e di depositare la perizia di stima aggiornata.

Il 16/09/2022 il sottoscritto Esperto compiva il nuovo sopralluogo e, anche alla luce degli atti catastali e dei titoli edilizi consultati, non rilevava cambiamenti nello stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti.

PREMESSA

La presente procedura esecutiva si fonda sulle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 18/10/2013, Registro generale n. 100648 Registro particolare n. 74209
- Pignoramento trascritto il 11/12/2013, Registro generale n. 120176 Registro particolare n. 85809



- Pignoramento trascritto il 08/01/2014, Registro generale n. 1103 Registro particolare n. 869
- Pignoramento trascritto del 17/02/2014 Registro generale n. 17443 Registro particolare n. 11586

I beni immobili complessivamente aggrediti dai pignoramenti sopra indicati ed oggetto della presente vendita, sono di seguito sinteticamente elencati:

- Catasto Fabbricati
 - Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 1 graffata alla particella 1680 Subalterni 1 e 2;
 - Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 2 graffata particella 1680 Subalterno 3;
 - Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 3;
 - Foglio 1034, Particella 1671, Subalterno 4;
- Catasto Terreni
 - Sezione C, Foglio 1034, Particella 1671 ex 1666 ex 88
 - Sezione C, Foglio 1034, Particella 1680 ex 1669 ex 1666 ex 88

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Piena proprietà dell'intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, con garage e corte circostante, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 24, 26 e Via di Fontana Candida n. 75, e precisamente:
 - Piano seminterrato (S1) - Rappresentazione nelle planimetrie catastali: cantina, lavanderia, garage, n. 2 vani scala, intercapedine lungo il lato verso Via Santa Cristina Gela - Stato dei luoghi al momento del sopralluogo: a) lato ovest: cucina abitabile, porzione di soggiorno, vano scale; b) parte centrale: porzione di soggiorno; c) lato verso particella 776: servizi igienici, locale adibito a palestra, garage; d) lato est: porzione di soggiorno, vano scala, appartamento autonomo costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, camera, cameretta, disimpegno, bagno; e) centrale termica ed impianti tecnologici vari.
 - Piano terra/primo - Unità immobiliare catastalmente indivisa, suddivisa in due appartamenti autonomi:
 - Appartamento ovest: a) piano terra: ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, vano scala, portico; b) piano primo: camera da letto, bagno, disimpegno, due balconi
 - Appartamento est: a) Piano terra: ingresso-soggiorno, cucina-sala da pranzo, bagno, due ripostigli, disimpegno, vano scala, portico; b) Piano primo: due camere da letto, bagno, disimpegno, due balconi



- Corte circostante – Parte pavimentata, parte a giardino, con 9 piante ad alto fusto e 6 ulivi, salvo altro – Comprende la rampa carrabile dell'autorimessa con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 24.

CONFINI

Del foglio 1034, sezione C:

- Particelle 1678 (Via Santa Cristina Gela), 1668, 776, 1654, 777, 1866, salvo altro
 - SI NOTI: La particella 1668 è stata ceduta al Comune di Roma con atto del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 9/01/2002, repertorio 44664, trascritto il 28/01/2002 al n. d'ordine 7573 e particolare 5029. Nonostante ciò, risulta ancora compresa all'interno della recinzione del lotto oggetto di esecuzione immobiliare. Il muro di confine del lotto verso la parte terminale di Via Santa Cristina Gela e verso Via di Fontana Candida è stato edificato su detta particella 1668.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 1 graffata alla particella 1680 Subalterni 1 e 2, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/7, Classe 4, Consistenza 13 vani, Superficie catastale Totale: 274 m², Totale escluse aree scoperte**: 258 m², Rendita Euro 1.947,04, VIA DI FONTANA CANDIDA n. 75 Interno 1; VIA SANTA CRISTINA GELA n. 26 Interno 1 Piano T

Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 2 graffata alla particella 1680 Subalterno 3, Zona censuaria 6, Cat. Catastale C/6, Classe 7, Consistenza 168 m², Superficie catastale Totale: 194 m², Rendita Euro 312,35, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 24 piano: S1

Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 3, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 4, Consistenza 27 m², Superficie catastale Totale: 38 m², Rendita Euro 50,20, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 24 piano: S1

Foglio 1034, Particella 1671, Subalterno 4, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 4, Consistenza 68 m², Superficie catastale Totale: 72 m², Rendita Euro 126,43, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 24 piano: S1

Catasto Terreni

Sezione C, Foglio 1034, Particella 1671 ex 1666 ex 88, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 323

Sezione C, Foglio 1034, Particella 1680 ex 1669 ex 1666 ex 88, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 727



INTESTATARI

Catasto Fabbricati

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 1 graffata alla particella 1680 Subalterni 1 e 2;

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 2 graffata particella 1680 Subalterno 3;

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 3;

- Foglio 1034, Particella 1671, Subalterno 4;

PRECEDENTI INTESTATARI

Catasto Terreni

- Sezione C, Foglio 1034, Particella 1671 ex 1666 ex 88

- Sezione C, Foglio 1034, Particella 1680 ex 1669 ex 1666 ex 88



CRONISTORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 1 graffata alla particella 1680 Subalterni 1 e 2

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. RM1057570 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 181990.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2008 Pratica n. RM1518019 in atti dal 21/11/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121997.1/2008)

COSTITUZIONE del 15/07/2008 Pratica n. RM0957313 in atti dal 15/07/2008 COSTITUZIONE (n. 7642.1/2008) - comprende elaborato planimetrico e planimetria catastale

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 2 graffata alla particella 1680 Subalterno 3

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. RM1057570 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 181990.1/2009)

COSTITUZIONE del 15/07/2008 Pratica n. RM0957313 in atti dal 15/07/2008 COSTITUZIONE (n. 7642.1/2008) - comprende elaborato planimetrico e planimetria catastale

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 3

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. RM1057570 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 181990.1/2009)

COSTITUZIONE del 15/07/2008 Pratica n. RM0957313 in atti dal 15/07/2008 COSTITUZIONE (n. 7642.1/2008) - comprende elaborato planimetrico e planimetria catastale

- Foglio 1034, Particella 1671, Subalterno 4

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. RM1057570 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 181990.1/2009)

COSTITUZIONE del 15/07/2008 Pratica n. RM0957313 in atti dal 15/07/2008 COSTITUZIONE (n. 7642.1/2008) - comprende elaborato planimetrico e planimetria catastale



- Dettagli dell'elaborato planimetrico prot. n. RM0957313 del 15/07/2008 - Riferimento tipo mappale prot. n. 116648 del 03/11/2000 - foglio 1034 particella 1671

- Comprende:

- Subalterno 1: piano terra e piano primo
- Subalterno 2: piano primo seminterrato, porzione nord e est (verso particelle confinanti 776, 1654)
- Subalterno 3: piano primo seminterrato, porzione centrale
- Subalterno 4: piano primo seminterrato, porzione angolare sud e ovest (verso Via di Fontana Candida)
- Particella 1680 subalterno 1: porzione di corte intorno a tre lati del fabbricato verso Via di Santa Cristina Gela e Via di Fontana Candida
- Particella 1680 subalterno 2: porzione di corte verso particella confinante 1866 (allo stato dei luoghi corrisponde a parte della rampa carrabile con accesso da Via di Santa Cristina Gela n. 24)
- Particella 1680 subalterno 3: rampa carrabile con accesso da Via di Santa Cristina Gela n. 24 (allo stato dei luoghi corrisponde a porzione di corte)

Catasto Terreni

- Sezione C, Foglio 1034, Particella 1671 ex 1666 ex 88

Tipo Mappale del 03/11/2000 Pratica n. 116648 in atti dal 03/11/2000 (n. 7144.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 03/11/2000 Pratica n. 116648 in atti dal 03/11/2000 (n. 7144.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 02/11/2000 Pratica n. 198822 in atti dal 02/11/2000 (n. 6214.1/2000)

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/1989 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 64471 Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 2619 registrato in data 04/04/1989 - n. 2681.1/1990 in atti dal 12/04/1995

Atto del 18/12/1986 Pubblico ufficiale CAPASSO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 140797 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 113 registrato in data 02/01/1987 - Voltura n. 94787 in atti dal 29/07/1988

Impianto meccanografico del 19/02/1979



- Sezione C, Foglio 1034, Particella 1680 ex 1669 ex 1666 ex 88

Tipo Mappale del 21/12/2000 Pratica n. 305109 in atti dal 21/12/2000 (n. 7994.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 21/12/2000 Pratica n. 305109 in atti dal 21/12/2000 (n. 7994.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 03/11/2000 Pratica n. 116648 in atti dal 03/11/2000 (n. 7144.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 02/11/2000 Pratica n. 198822 in atti dal 02/11/2000 (n. 6214.1/2000)

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/1989 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 64471 Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 2619 registrato in data 04/04/1989 - n. 2681.1/1990 in atti dal 12/04/1995

Atto del 18/12/1986 Pubblico ufficiale CAPASSO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 140797 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 113 registrato in data 02/01/1987 - Voltura n. 94787 in atti dal 29/07/1988

Impianto meccanografico del 19/02/1979

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è situato nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Zona Borghesiana, Municipio VI, c.a.p. 00132, in posizione angolare tra Via del Casale del Finocchio e Via di Fontana Candida.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, con garage e corte circostante, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 24, 26 e Via di Fontana Candida n. 75, e precisamente:

- Piano seminterrato (S1) - Identificazione catastale: particella 1671, subalterni 2 Cat. catastale C/6), 3, 4 (Cat. catastale C/2) - Rappresentazione nelle planimetrie catastali: cantina (subalterno 4, indicato nel cartiglio predisposto dal tecnico compilatore come subalterno 6), lavanderia (subalterno 3, indicato nel cartiglio predisposto dal tecnico compilatore come subalterno 6), garage (particella 1671 subalterno 2 graffata 1680 subalterno 3, indicato nel cartiglio predisposto dal tecnico compilatore come particella 1671 subalterno 4), n. 2 vani scala, intercapedine lungo il lato verso Via Santa Cristina Gela - Nella planimetria catastale è rappresentata anche la rampa carrabile inclinata esterna, indicata come subalterno 7 (nell'elaborato planimetrico come particella 1680 subalterno 3), che ai fini della presente perizia viene computata separatamente - Stato dei luoghi al momento del sopralluogo: a) lato ovest: cucina abitabile, porzione di soggiorno, vano scala (subalterno 4) - altezza interna = m 2,80; b) parte centrale: porzione di soggiorno (subalterno 3) - altezza interna = m 2,80; c) lato verso particella 776: servizi igienici, locale adibito a palestra, garage (porzione della particella 1671 subalterno 2 graffata 1680 subalterno 3) - altezza interna = m 2,40; d) lato est: porzione



di soggiorno, vano scala, appartamento autonomo costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, camera, cameretta, disimpegno, bagno - altezza interna = m 2,80; e) centrale termica ed impianti tecnologici vari accessibile dalla rampa carrabile inclinata esterna, NON rappresentata nella planimetria catastale - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi - I locali non sono conformi al Regolamento edilizio vigente nel Comune di Roma per essere adibiti ad uso di abitazione (art. 38).

- Ambienti catastalmente identificati alla categoria C/2
 - Superficie commerciale = superficie catastale = mq 72
- Ambienti catastalmente identificati alla categoria C/6
 - Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 194
- Piano terra/primo - Identificazione catastale: particella 1671 subalterno 1 - Cat. catastale A/7 - Unità immobiliare catastalmente indivisa, suddivisa in due appartamenti autonomi - La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi:
 - Appartamento ovest: a) piano terra: ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, vano scala, portico; b) piano primo: camera da letto, bagno, disimpegno, due balconi
 - Appartamento est: a) Piano terra: ingresso-soggiorno, cucina-sala da pranzo, bagno, due ripostigli, disimpegno, vano scala, portico; b) Piano primo: due camere da letto, bagno, disimpegno, due balconi
 - Superficie commerciale interna = superficie catastale interna = mq 258
 - Superficie commerciale esterna = superficie catastale esterna = mq 16
 - Superficie commerciale totale = mq 274
- Corte circostante - Identificazione catastale: particella 1680, subalterni 1, 2, 3 - Parte pavimentata, parte a giardino, con 9 piante ad alto fusto e 6 ulivi, salvo altri - Comprende il lastrico solare adiacente la confinante particella 776 e la rampa carrabile dell'autorimessa con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 24 - Allo stato in cui si scrive, dal confronto fra le aerofotografie disponibili in rete e la cartografia catastale, risulta ancora compresa all'interno della recinzione del lotto la particella 1668, già oggetto di cessione volontaria al Comune di Roma con atto del Notaio Renata Carraffa di Bracciano del 9/01/2002, repertorio 44664, trascritto il 28/01/2002 al n. d'ordine 7573 e particolare 5029 - Non è stato fatto un rilievo topografico, eventualmente necessario a causa dell'estensione dei luoghi.
 - Superficie lorda = mq 830 circa
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = mq 83 (10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti)



RIEPILOGO

- Superficie commerciale abitazione, accessori comunicanti, pertinenze di ornamento e corte circostante = mq 429
- Superficie commerciale autorimessa = mq 194

PROVENIENZA

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

- Atto del Notaio RENATO CARRAFFA di Bracciano del 25/01/2001, repertorio 41431, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 09/02/2001, registro generale 10923, registro particolare n. 7196

Acquirente:

Venditori:

- *** - Proprietà di 1/4 in regime di separazione di beni;
- *** - Proprietà di 1/4 in regime di separazione di beni;
- ***
*** - Proprietà di 1/4 in regime di comunione legale con
- ***
con *** - Proprietà di 1/4 in regime di comunione legale

Oggetto:

- Catasto terreni, Foglio 1034, Particella 1671, Consistenza 3 are 23 centiare, Indirizzo Via Fontana Candida
- Catasto terreni, Foglio 1034, Particella 1680, Consistenza 7 are 27 centiare, Indirizzo Via Fontana Candida
- I signori ***
, ciascuno per i diritti pari ad un quarto indiviso e congiuntamente per l'intero, vendono alla signora *** , che acquista ed accetta la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Roma, compreso fra la Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela e precisamente: - terreno edificabile della superficie catastale di metri quadrati 1.050 (millecinquanta) sul quale insiste una struttura di rustico in cemento armato, identificato con la lettera "E" confinante nell'insieme con i mappali 1678 e 1679, strada su due lati, salvo altri e distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1034, nel seguente modo: - mappale 1671 (ex 1666/c già 88/b) di ha 0.03.23, giusta tipi di frazionamento approvati dall'U.T.E. di Roma in data 10 agosto 2000, prot. n. 634129, tipo n. 6214 anno 2000 ed in data 6 novembre 2000 prot. n. 116646,



tipo n. 7144 anno 2000 (il rustico); - mappale 1680 (ex 1669/b già 1666/a già 88/b) di ha 0.07.27 giusta tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27 dicembre 2000, prot. n. 305100, tipo n. 7994 anno 2000 (la corte).

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/03/1989 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 64471 Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 2619 registrato in data 04/04/1989 - n. 2681.1/1990 in atti dal 12/04/1995 - Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 29 marzo 1989, rep.1797/89, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 08/07/1989, registro generale n. 64471, registro particolare n. 35627

Ordinanza del Tribunale di Brescia – Sezione Fallimentare – Fallimento n. 22/88 – Decreto di trasferimento di immobile acquisito nella procedura fallimentare a carico della società ***

Il Giudice trasferisce ai Sig.ri ***

località Finocchio, compreso tra Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela, distinto al Catasto Terreni di Roma alla partita 1669, foglio 1034, allegato 1150, particella 88, vigneto, classe 2

- Atto del 18/12/1986 Pubblico ufficiale CAPASSO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 140797 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 113 registrato in data 02/01/1987 - Voltura n. 94787 in atti dal 29/07/1988 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 14/01/1987, registro generale n. 5499, registro particolare n. 4120

Acquirente *** (Amministratore Delegato ***)

Venditori: ***

Oggetto: Immobile sito in Comune di Roma, località Finocchio, appezzamento di terreno di forma trapezoidale, superficie mq 7800, catastali mq 7620

Confini: Via Fontana Candida, terreni di cui alle particelle nn. 776, 218, 777, 778, 779, 780, 781, Via del Casale Finocchio e Via Santa Cristina Gela, salvo altri.

Identificativi catastali: Catasto Terreni di Roma, partita 1669 intestata alla venditrice, foglio 1034, allegato 1150, particella 88 di mq 7620, vigneto di classe 2, RDL Lire 1456,63, RAL Lire 289,50

Destinazione urbanistica (Allegato D): Certificato rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata: «l'immobile sito in località Finocchio, distinto in catasto al foglio 1034, allegato 1150, particella 88, in base alle previsioni del PRG 16/12/1965 approvato con delibera della Giunta Regionale Lazio n. 689 del 6/03/1979, e variante al PRG relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti approvata con delibera della Giunta Regionale Lazio n. 4777 del 3/08/1983, ricade in minima parte in zona H/3 (agricola) e massima parte nel perimetro di un nucleo di zona O - recupero urbanistico (con densità di 130 abitanti per ettaro) che costituisce comprensorio agli effetti dell'art. 2 delle norme tecniche di attuazione di PRG. Alla data odierna, il comprensorio di



zona O entro il quale rientra l'immobile non risulta dotato di piano particolareggiato o altro strumento attuativo equivalente.

Note: L'immobile è parzialmente occupato in via abusiva da coltivazioni ad orto da parte di confinanti già diffidati e da materiale. Pattuiscono le parti che il venditore prosegue l'azione di liberazione immobiliare e dà collaborazione all'acquirente per la liberazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione sono risultati nelle disponibilità dei debitori, occupati da persone e beni mobili.

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, in data 31/01/2023, acquisita al prot. n. 21892 del 01/02/2023, presentava apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, finalizzata ad accedere ad eventuali contratti di locazione stipulati dai debitori eseguiti aventi ad oggetto gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate, effettuati i controlli di merito, con nota numero 21628 del 06/02/2023 comunicava che in relazione al Lotto 6 non vi erano contratti in essere ma solamente contratti di locazione già conclusi in precedenza.

Successivamente, a seguito della trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, il legale dei debitori eseguiti ha osservato che per il lotto VI *"risulta un contratto di locazione sottoscritto dalla sig.ra *** a favore delle sigg.re *** e presso Agenzia delle entrate Ufficio Roma 4 Collatino il 08.01.2016 in via telematica con protocollo di ricezione n. *****"*

Ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, hanno portato a verificare, in relazione esclusiva con l'aspetto fiscale, e non con quello civilistico, che il contratto di locazione sottoscritto dalla sig.ra *** a favore delle sigg.re *** stipulato il 01/02/2015, registrato presso Agenzia delle entrate Ufficio Roma 4 Collatino il 08.01.2016 in via telematica con protocollo di ricezione n. ***** numero di registrazione 179, risulta scaduto il 31/01/2019 e all'Anagrafe Tributaria non risulta comunicata l'eventuale proroga del contratto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C. - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6345 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2012 - Registro Particolare 15585 Registro Generale 110997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 226 del 02/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo



S.C. Foglio 1029 particelle 545, 709, 711, 712, 717 - Foglio 1034 particelle 1671/1, 1671/2, 1671/3, 1671/4, 1680/1, 1680/2, 1680/3 - Foglio 1030 particelle 293/501, 293/503 - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6346 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca Popolare del

Lazio Soc. Coop. per Azioni

ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
A favore di
Banca CARIGE S.p.A. - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6347 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMA(RM) Nota disponibile in formato elettronico - Contro D ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo, Città della Trasformazione, Tessuti, Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] - Piano particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 25 (Borghesiana - Biancavilla)

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Tavola B - Beni paesaggistici

Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le porzioni immobiliari che compongono il lotto oggetto di vendita sono state realizzate in base ai seguenti titoli edilizi.

- Concessione n. 244/c del 22/03/2000 - Non risulta rilasciato il certificato di agibilità (istanza di accesso agli atti conservati da Roma Capitale, prot. 132057/2022 del 02/08/2022)
- Variante prot. n. 36143 dell'11/07/2000
- Progetto prot. 20006 del 2/03/2001
- Nuovi tipi prot. 56827/01
- Permesso di costruire 393/C del 17/04/2002 - Variante essenziale edificio misto - Non risulta rilasciato il certificato di agibilità (istanza di accesso agli atti conservati da Roma Capitale, prot. 132058/2022 del 02/08/2022)
- 19/03/2004 - Ufficio Condonò Edilizio - Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 24/11/2003 n. 326 - prot. 42713 - Numero progressivo 507301

Richiedente: ***

Localizzazione: Via Santa Cristina Gela angolo Via Fontana Candida

Catasto terreni: foglio 1034 particella 88

Data di ultimazione: 30/03/2002

Tipo di abuso: VI

Descrizione: Realizzazione di una muro di recinzione delimitante la mia abitazione

Stato dei lavori al 31/03/2003: ultimato

Importo dell'oblazione: € 516,00

Comprende:

- Planimetrie catastali depositate all'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Roma, presso *** il 10/03/2010, n. 43754, relative alle unità immobiliari censite al foglio 1034 particella 1671, subalterni 1, 4, 5, 6
- Elaborato planimetrico depositato all'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Roma, presso *** il 10/03/2010, n. 43754, relativo all'unità immobiliare censita al foglio 1034 particella 1671, riferito al tipo mappale n. 1116648 del 03/11/2000



- N. 3 ricevute di versamento per oblazioni condono edilizio di importo complessivo di € 1083,60, depositate all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, presso^{***} il 10/03/2010, n. 43754
- Relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei luoghi depositate all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma il 19/03/2004, n. 42713
- Rilievo fotografico depositato all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma il 19/03/2004, n. 42713

Per l'acquisizione dei suddetti titoli edilizi, sono stati sviluppati i seguenti procedimenti e prodotti i seguenti atti, salvo altri.

- Nulla osta ACEA prot. 13657/98 sulla protezione delle falde idriche
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Luigi Martirani del 2/06/1999, repertorio 942, raccolta 455, trascritto il 9/06/1999, registro generale 45544, registro particolare n. 28082

Atto di rinuncia ai limiti legali previsti dalla normativa urbanistica vigente

Contraenti:

- A favore:^{***}
- Contro:^{***}

Particelle catastali interessate: Catasto terreni, Foglio 1034, particelle 218, 776

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 21/02/2000, repertorio n. 38242, trascritto il 2/03/2000 al n. 10912 di registro particolare

Obbligati:^{***}

Oggetto: Catasto Terreni foglio 1034 particella 88

«Premesso che i signori^{***}

sono proprietari, in parti uguali, di un terreno sito in Comune di Roma, località Finocchio, della superficie di metri quadrati 7.620 (settemilaseicentoventi) circa, confinante con Via Fontana Candida, Via Casale del Finocchio e Via Santa Cristina Gela, salvo altri, il tutto censito nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1034, mappale 88; gli stessi per se medesimi, loro eredi ed aventi causa, si impegnano irrevocabilmente e definitivamente a: - vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadrati 3.505 (tremilacinquecentocinque) di loro proprietà, descritto in premessa, al servizio delle costruzioni progettate e ad asservire alle dette costruzioni una superficie di metri quadrati 1.100 (millecento) circa destinata dal P.R.G. a Zona II^; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio degli edifici e a mantenere libera e a giorno la superficie a portico dei piani terra e primi; - a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 234,34 (duecentotrentaquattro



virgola trentaquattro) a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 14 (quattordici) alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta (m. 4,50). Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.»

- Atto del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 9/01/2002, repertorio 44664, trascritto il 28/01/2002 al n. d'ordine 7573 e particolare 5029 - Atto di cessione gratuita mq 487

Obbligati: ***

Oggetto: Catasto Terreni foglio 1034 particelle 1668 e 1678

«I signori ***

, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, per se medesimi, loro eredi ed aventi causa, con il presente atto, ciascuno per una quota pari ad un quarto ed unitamente per l'intero, cedono gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ai sensi del cap. 2 dell'art. 6 del Piano Particolareggiato n. 25 - Borghesiana-Biancavilla, un'area pari a metri quadrati 487 (quattrocentoottantasette) circa, confinante con mappali 1680, 1677, 1679, strada per due lati, salvo altri; distinta nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1034: - mappale 1668, di metri quadrati 142 (centoquarantadue), come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma in data 10 agosto 2000, prot. n. 634129, tipo n. 6214 anno 2000, sopra citato; - mappale 1678, di metri quadrati 345 (trecentoquarantacinque), come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma in data 27 dicembre 2000, prot. n. 305100, tipo n. 7994 anno 2000, sopra citato; entrambi i detti frazionamenti si trovano allegati a mio precedente rogito in data 25 gennaio 2001 repertorio n. 41431/4391, registrato a Roma in data 13 febbraio 2001 e trascritto a Roma 1 in data 9 febbraio 2001 al n. 7196 di formalità.»

- SI NOTI: nonostante l'atto di cessione gratuita sopra sintetizzato, la particella 1668 risulta ancora compresa all'interno della recinzione del lotto oggetto di esecuzione immobiliare. Il muro di confine del lotto verso la parte terminale di Via Santa Cristina Gela e verso Via di Fontana Candida è stato edificato su detta particella 1668.

- Atto del Notaio Renato Carraffa di Bracciano del 9/01/2002, repertorio 44665, trascritto il 28/01/2002 al n. d'ordine 7571 e particolare 5030 - Atto d'obbligo per vincolo area a parcheggio privato, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero edificio, portico piano terra

Obbligati: ***

Oggetto: Catasto Terreni foglio 1034 particelle 1703, 1671, 1680, 1681, 1670, 1702, 1665, 1677, 1701



«I signori ***

, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto, per se medesimi, loro eredi ed aventi causa, si impegnano irrevocabilmente e definitivamente a: - vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadrati 3.521 (tremilacinquecentoventuno) di loro proprietà come meglio specificato nella premessa dell'atto che qui si trascrive, al servizio della costruzione progettata, come risulta dalle planimetrie conformi al progetto approvato che, in copia, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" "B" e "C" e ne costituiscono parte integrante e sostanziale; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio piano edificio e a mantenere libera e a giorno la superficie a portico posta al piano terra così come risulta dalla planimetria conforme al progetto approvato sopra allegata; - a destinare e a mantenere permanentemente e irrevocabilmente una superficie di metri quadrati 111,80 (centoundici virgola ottanta) a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 16 (sedici) alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta (m. 4,50) come risulta dalla planimetria già allegata, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono delimitate in colore rosso e le superfici destinate a giardino sono delimitate in colore verde. le obbligazioni anzidette, da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. non ottemperando i suddetti comparenti all'impegno che con il presente atto assumono verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sul diritto di proprietà, sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro essi comparenti, loro eredi ed aventi causa.»

- 19/03/2004 - prot. 47213 - Deposito documentazione fotografica
- 23/06/2008 - Ultimazione dei lavori
- 14/07/2008 - prot. 56050 - Dichiarazione di imminente cambio di proprietà a firma del Notaio Camilla De Martino - Data: 23/06/2008 - Riferimento: Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 507301 del 19/03/2004 - Interessati: ***
 - Data prevista per la stipula dell'atto: 23/07/2008
- 17/04/2009 - Ufficio Condonò Edilizio - Richiesta documentazione integrativa - prot. n. 43488/2009 - Documentazione richiesta: Visura storica catastale e planimetria
- 10/03/2010 - Ufficio Condonò Edilizio - Deposito documentazione integrativa - prot. n. 43754

DOCFA - Costituzione unità immobiliari in Via Santa Cristina Gela n. 75 - Via Santa Cristina Gela n. 24-26 - Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 1 graffata particella 1680 Subalterno 1 graffata particella 1680 Subalterno 2 - Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 2 graffata 1680 Subalterno 3 - Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 3 - Foglio 1034, Particella 1671, Subalterno 4



n. 2 attestazioni di versamento: € 516,00 in data 17/03/2004; € 51,60 in data 02/12/2004

- 11/03/2010 - Ufficio Condonio Edilizio - Deposito documentazione integrativa - prot. n. 45228 - Documentazione fotografica

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, a seguito di richiesta di accesso agli atti al Municipio Roma VI in data 26/07/2022 registrata al protocollo CH/2022/118231 del 26/07/2022, Repertorio n. 9403 del 26/07/2022, in relazione ai titoli edilizi riferibili ai fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, l'Amministrazione ha trasmesso copia informatica della documentazione di Disciplina Edilizia reperita relativa all'immobile con accessi da Via Santa Cristina Gela e Via Fontana Candida, e nello specifico:

1. file "FASCICOLO_DISCIPLINA_EDILIZIA_POS_DE_161_2004" n. 42 fogli f.to A4

Comprende:

- Fasc. 30947/04 - Modello integrativo A/B della Polizia Municipale VIII Gruppo - Ufficio Urbanistico - Ubicazione abuso: Via Fontana Candida angolo Via Santa Cristina Gela - Rif.to nota U.O.T. n.591 del 27.05.04
- Nota prot. 32396/04 del 02/07/2004 - Comunicazione di constatata violazione urbanistico-edilizia per opere prive del prescritto permesso di costruire della concessione edilizia, prevista dall'art.44 del D.P.R. 380/01 - In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 27 - IV Comma - D.P.R. 380/01, si comunica quanto segue: TIPO DI ABUSO: Lavori edili abusivi - DESCRIZIONE ABUSO: (piano, tipo di materiale, stato dei lavori, destinazione d'uso): Realizzazione di muri di recinzione non rispondenti agli elaborati progettuali mt. 20 circa su via Fontana Candida ang. Via S. Cristina Gela e di mt. 60 circa su Via S. Cristina Gela ang. Via Fontana Candida - UBICAZIONE ABUSO: Via di Fontana candida ang. Via S.Cristina Gela
- Determinazione dirigenziale n. 1767 del 28/07/2004 - Immediata sospensione dei lavori
- Verbale di accertamento in data 25/06/2004 - Via di Fontana candida ang. Via S. Cristina Gela - Realizzazione di muri di recinzione non rispondenti agli elaborati progettuali mt. 20 circa su via Fontana Candida ang. Via S. Cristina Gela e di mt. 60 circa su Via S.Cristina Gela ang. Via Fontana Candida costruito su area ceduta al Comune
- Nota di Roma Capitale, Municipio delle Torri, del 13/06/2005 prot. 39349 - Comunicazione di avvenuta presentazione di istanza di concessione ni sanatoria o regolarizzazione edilizia per abuso in Via di Fontana Candida ang. V. S. Cristina di Gela Prot. n. 507301/04:
 - "Con la presente si precisa che, a fronte della determinazione dirigenziale n. 1767 del 28/07/04, che si allega in copia, la Sig.ra *** ha presentato l'istanza di cui all'oggetto, quale responsabile dei lavori su terreno oggetto di cessione gratuita a favore del Comune di Roma. Pertanto, gli atti vengono temporaneamente



sospesi in attesa che Codesto ufficio comunichi l'esito della stessa. Si specifica che l'abuso ricade in zona O di P.R.G."

- Sentenza del TAR Lazio, Sezione Prima Quater, n. 7502/2013, sul ricorso numero di registro generale 10560 del 2004
- Nota della Polizia Locale, U.O 8° Gruppo, prot. 30096/13 del 21/03/2013
 - "In riferimento alla nota in oggetto, si rimette in allegato copia della relazione tecnica redatta dalla U.O.T. del Municipio VI nella quale si specifica che li muro non può essere regolarizzato in quanto realizzato a recinzione di un'area destinata a parcheggio e allargamento stradale. Pertanto a nulla rileva la precedente istanza di sanatoria poiché la successiva concessione edilizia no244/00 prevedeva l'arretramento di detto muro peraltro come da atto d'obbligo allegato alla stessa concessione".
- Ordinanza del T.A.R. del Lazio, Sez. I quater, n. 6566/2004, di rigetto della domanda incidentale di sospensione, avverso la Determinazione Dirigenziale n. 1767 del 28/7/2004 di immediata sospensione dei lavori
- Altra documentazione procedimentale

Inoltre ha comunicato che "a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, risultano pervenute al protocollo di questo Municipio le documentazioni come da distinte allegate riguardanti le pratiche prot. CH/2000/67281 e CH/2008/7142, ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l'archivio di questo Ufficio".

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente attività peritale si valuta il rischio di dover ripristinare lo stato legittimo dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, conformemente titoli edilizi e agli atti catastali reperiti, come meglio descritto nel paragrafo "Descrizione e consistenza" della presente perizia.

In particolare si valuta:

- L'assenza di certificati di agibilità relativi alla Concessione n. 244/c del 22/03/2000 e del permesso di costruire n. 393/C del 17/04/2002;
- Lo stato dei luoghi difforme dai titoli edilizi e dagli atti catastali;
- Il frazionamento della particella 1671 subalterno 1, per il quale non sono stati reperiti titoli autorizzativi
- La diversa distribuzione degli spazi interni della particella 1671 subalterno 2
- La diversa distribuzione degli spazi interni della particella 1671 subalterno 3
- La diversa distribuzione degli spazi interni della particella 1671 subalterno 4
- L'errata rappresentazione grafica della corte esclusiva e la regolarizzazione dei locali tecnici, corrispondenti alla particella 1680 subalterni 1, 2, 3



- Le problematiche di sanatoria o demolizione dei muri di recinzione costruiti su via Fontana Candida angolo Via S. Cristina Gela su area ceduta al Comune

Per quanto sopra esposto, indicativo e non esaustivo delle difformità riscontrate in sede di accesso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Piena proprietà dell'intero fabbricato costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, con garage e corte circostante, con accessi da Via Santa Cristina Gela n. 24, 26 e Via di Fontana Candida n. 75, e precisamente:
 - Piano seminterrato (S1) - Rappresentazione nelle planimetrie catastali: cantina, lavanderia, garage, n. 2 vani scala, intercapedine lungo il lato verso Via Santa Cristina Gela - Stato dei luoghi al momento del sopralluogo: a) lato ovest: cucina abitabile, porzione di soggiorno, vano scale; b) parte centrale: porzione di soggiorno; c) lato verso particella 776: servizi igienici, locale adibito a palestra, garage; d) lato est: porzione di soggiorno, vano scala, appartamento autonomo costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, camera, cameretta, disimpegno, bagno; e) centrale termica ed impianti tecnologici vari.
 - Piano terra/primo - Unità immobiliare catastalmente indivisa, suddivisa in due appartamenti autonomi:
 - Appartamento ovest: a) piano terra: ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, vano scala, portico; b) piano primo: camera da letto, bagno, disimpegno, due balconi
 - Appartamento est: a) Piano terra: ingresso-soggiorno, cucina-sala da pranzo, bagno, due ripostigli, disimpegno, vano scala, portico; b) Piano primo: due camere da letto, bagno, disimpegno, due balconi
 - Corte circostante - Parte pavimentata, parte a giardino, con 9 piante ad alto fusto e 6 ulivi, salvo altro - Comprende la rampa carrabile dell'autorimessa con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 24.

Confini:

- Del foglio 1034, sezione C: particelle 1678 (Via Santa Cristina Gela), 1668, 776, 1654, 777, 1866



Identificativi catastali:

– Catasto Fabbricati:

- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 1 graffata alla particella 1680 Subalterni 1 e 2, Zona censuaria 6, Cat. catastale A/7, Classe 4, Consistenza 13 vani, Superficie catastale Totale: 274 m², Totale escluse aree scoperte*: 258 m², Rendita Euro 1.947,04, VIA DI FONTANA CANDIDA n. 75 Interno 1; VIA SANTA CRISTINA GELA n. 26 Interno 1 Piano T;
- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 2 graffata alla particella 1680 Subalterno 3, Zona censuaria 6, Cat. Catastale C/6, Classe 7, Consistenza 168 m², Superficie catastale Totale: 194 m², Rendita Euro 312,35, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 24 piano: S1;
- Foglio 1034, Particella 1671 Subalterno 3, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 4, Consistenza 27 m², Superficie catastale Totale: 38 m², Rendita Euro 50,20, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 24 piano: S1;
- Foglio 1034, Particella 1671, Subalterno 4, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/2, Classe 4, Consistenza 68 m², Superficie catastale Totale: 72 m², Rendita Euro 126,43, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 24 piano: S1;

– Catasto Terreni

- Sezione C, Foglio 1034, Particella 1671 ex 1666 ex 88, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 323
- Sezione C, Foglio 1034, Particella 1680 ex 1669 ex 1666 ex 88, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie (m²) 727

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1)

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 2, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)
- Codice zona: E19
- Microzona: 209



- Tipologia:
 - Ville e Villini - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 1.500,00 - max 2.200,00 - medio 1.850,00
 - Posti auto coperti - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 500,00 - max 750,00 - medio 625,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII)
- Abitazioni: I fascia €/mq 1.700,00
- Boxes e posti auto: €/mq 900,00

3. Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti (settembre 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: CASILINA BORGHESIANA FINOCCHIO VIA DI BORGHESIANA
- Ville & Villini: Valore minimo €/mq 1.386,00 - Valore medio €/mq 1.758,00 - Valore massimo €/mq 2.130,00
- Posti auto coperti: Valore minimo €/mq 636,00 - Valore medio €/mq 791,00 - Valore massimo €/mq 947,00

Lo scrivente ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

- Ville & Villini - Abitazioni I fascia: Valore unitario = $\text{€/mq} (1.850,00 + 1.700,00 + 1.758,00) / 3 = \text{€/mq} 1.769,33$
- Box - Autorimessa: Valore unitario = $\text{€/mq} (625,00 + 900,00 + 791,00) / 3 = \text{€/mq} 772,00$



ABITAZIONE, ACCESSORI COMUNICANTI, PERTINENZE DI ORNAMENTO E CORTE CIRCOSTANTE

- Superficie commerciale = mq 429
- Valore commerciale = €/mq 1.769,33 x mq 429 = € 759.042,57

AUTORIMESSA

- Superficie commerciale = mq 194
- Valore commerciale = €/mq 772,00 x mq 194 = € 149.768,00

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € (759.042,57 + 149.768,00) = € 908.810,57

- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 908.810,57 x 10% = € 90.881,06
- Valore commerciale ridotto = € (908.810,57 - 90.881,06) = € 817.929,51

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 817.929,51

IN CIFRA TONDA = € 820.000,00

(EURO OTTOCENTOVENTIMILA/00)

A corpo e non a misura

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 820.000,00 x 10% = € 82.000,00
 - *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, li 10/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fallica Salvatore

