
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA BIANCA MARIA FERRAMOSCA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 94/2021

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

LOTTO 2

Promossa da

Con sede in
Codice fiscale

contro

Con sede in
Codice fiscale

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), e-mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 03/05/2022 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., con rinvio per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 25/10/2022.

In data 08/05/2022 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

Successivamente il Giudice dell'Esecuzione rinviava l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 03/10/2023.

In data 21/04/2023 il sottoscritto Esperto stimatore eseguiva l'accesso all'immobile unitamente al Custode giudiziario, con esito positivo.



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene immobile oggetto di pignoramento, per quanto di interesse del presente Lotto 2, è il seguente:

- Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti in:

Comune di Roma, via Giuseppe Berto n. 7 - Piano S2 int. 33, identificato al NCEU del comune di Roma al Foglio 853 - Particella 741 - Sub 590 - Zona 4 - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza 15 mq - Rendita euro 79,02

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà per l'intero sulle seguenti porzioni immobiliari in Roma (RM), nel Comprensorio Urbanistico Convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta", nel fabbricato denominato negli atti urbanistici ed edilizi con la sigla "T3" avente accesso carrabile da Via Giuseppe Berto n. 7, e precisamente:
 - box auto ubicato al secondo piano interrato distinto con il numero 33

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

TITOLARITÀ

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

- 1) Sede in
(1) Proprieta' 1/1

DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 853 Particella: 741 Sub.: 590, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale: 18 mq, Euro 79,02, Indirizzo VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 33 Piano S2

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio: 853 Particella: 741, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie 3242 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 07/09/2016



CONFINI

- Subalterni 554 (area di manovra), 589, 582, 584, 585, 591, salvo altri

Confini del mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Del foglio 853, Sezione A: particelle 634 (Via Giuseppe Berto), 661, 695, 694, 740, 602, 600; del foglio 845, Sezione A: particelle 1008 e 919 (Via Giuseppe Berto), 1007, Via Giuseppe Casalinuovo, salvo altri

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Elaborato planimetrico dell'11/01/2017 prot. RM0009566
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Atto del 03/03/2015 Pubblico ufficiale ORLANDI FABIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9705 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17024.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 10/03/2015
- Atto del 23/01/2008 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 181330 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Rettifica la trasc. n.3242/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 6636.1/2008 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 31/01/2008
- Atto del 22/06/2005 Pubblico ufficiale MAURIZIO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 168206 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 55889.3/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 18/07/2005
- Atto del 29/04/2005 Pubblico ufficiale MAURIZIO MISURALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 167518 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 39963.3/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 26/05/2005
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 Pratica n. 164372 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8631.1/2002)
- Elaborato planimetrico del 26/03/2001, numero di protocollo illegibile
- VARIAZIONE del 15/12/2000 Pratica n. 378838 in atti dal 15/12/2000 DA POSTO AUTO A BOX E FRZ/FUS (n. 43565.1/2000) - comprende elaborato planimetrico
- Elaborato planimetrico del 09/06/2000, prot. n. 2384
 - Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 853 Particella 741 Subalterni 98; 99; 100; 101; 102; 103; 104; 105; 106; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127; 128; 129; 130; 131; 132; 133; 134; 135; 136; 137; 138; 139; 140; 141; 142; 143; 144; 145; 146; 147; 148; 149; 150; 151



CRONISTORIA DATI CATASTALI MAPPALI TERRENI CORRELATI
(AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO CONDOMINIALE)

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/09/2016 Pratica n. RM0528701 in atti dal 07/09/2016 ISTANZA PROT. 236418/2016 (n. 2404.1/2016) - Annotazioni: di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE; di stadio: PRECISAZIONE SUPERFICIE, PER ERRORE NELLA REDAZIONE DEL TM 854207/96, MANCATA REGISTRAZIONE P.LLE 1007 E 1008 TF 8325/1988
- Tipo Mappale del 22/09/2009 Pratica n. RM0854207 in atti dal 22/09/2009 presentato il 28/02/1996 (n. 854207.1/1996) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio: 853 Particella: 673;
- Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RM0854207 in atti dal 22/09/2009 presentato il 28/02/1996 (n. 854207.1/1996) - di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE:601,667,736 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio: 853 Particella: 601 ; Foglio: 853 Particella: 667 ; Foglio: 853 Particella: 736 ;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/02/1996 in atti dal 05/03/1996 T. M.854207/96 (n. 9.2/1996) - di stadio: COMPRENDE LA P.LLA 381 DEL FG.845 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:845 Particella:381 ;
- FRAZIONAMENTO del 02/12/1991 in atti dal 05/03/1996 T. M.854207/96 (n. 8172.1/1991) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:853 Particella:660 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:853 Particella:669 ; Foglio:853 Particella:670 ; Foglio:853 Particella:671 ; Foglio:853 Particella:672 ; Foglio:853 Particella:674 ; Foglio:853 Particella:675 ; Foglio:853 Particella:676 ; Foglio:853 Particella:677 ; Foglio:853 Particella:678 ; Foglio:853 Particella:679 ; Foglio:853 Particella:680 ; Foglio:853 Particella:681 ; Foglio:853 Particella:682 ; Foglio:853 Particella:683 ; Foglio:853 Particella:684 ; Foglio:853 Particella:685 ; Foglio:853 Particella:686 ; Foglio:853 Particella:687 ; Foglio:853 Particella:688 ; Foglio:853 Particella:689 ; Foglio:853 Particella:690 ; Foglio:853 Particella:691 ; Foglio:853 Particella:692 ;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/12/1991 in atti dal 05/03/1996 T. F.8172/91 (n. 9.3/1996) - di stadio: COMPRENDE LE P.LLE 11 E 631 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:853 Particella:11 ; Foglio:853 Particella:631 ;
- FRAZIONAMENTO del 05/04/1991 in atti dal 05/03/1996 (n. 2260.1/1991) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:853 Particella:13 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:853 Particella:661 ; Foglio:853 Particella:662 ; Foglio:853 Particella:663 ; Foglio:853 Particella:664 ; Foglio:853 Particella:665 ; Foglio:853 Particella:666 ;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 05/08/1993 (n. 8325.3/1988) - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:853 Particella:602 ; Foglio:853 Particella:603 ; Foglio:853 Particella:604 ; Foglio:853 Particella:605 ; Foglio:853 Particella:606 ; Foglio:853 Particella:607 ; Foglio:853 Particella:608 ; Foglio:853 Particella:609 ; Foglio:853 Particella:610 ; Foglio:853 Particella:611 ; Foglio:853 Particella:654 ;
- Impianto meccanografico del 12/06/1979



PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

- ede in (1)
Proprieta' 1/1 fino al 03/03/2015
- sede in)
* (1) Proprieta' 1/1 fino al 23/01/2008
- sede in
(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/06/2005
- sede in * (1) Proprieta' fino al 29/04/2005

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI - MAPPALE TERRENO CORRELATO

-) Comproprietario dall'impianto meccanografico del
12/06/1979 fino al 22/09/2009
- Comproprietario dall'impianto meccanografico del
12/06/1979 fino al 22/09/2009
-) Comproprietario dall'impianto meccanografico del
12/06/1979 fino al 22/09/2009

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Quartiere XX - Ardeatino, Municipio VIII, c.a.p. 00142, nella porzione di isolato delimitata da Via Giuseppe Berto, Via Giuseppe Casalnuovo, Largo Virgilio Brocchi.

Si tratta di un box auto collocato al secondo piano interrato del fabbricato identificato con il numero civico 15 di Via Giuseppe Berto, posto in prossimità dell'intersezione con Via Giuseppe Casalnuovo.

Ha accesso dalla rampa carrabile inclinata scoperta condominiale posta al numero civico 7 di Via Giuseppe Berto, attraverso un cancello carrabile che introduce ad una seconda rampa carrabile inclinata coperta condominiale, che conduce all'area di manovra condominiale, comune a tutti i box del secondo piano interrato.

È chiuso da una serranda metallica basculante, della larghezza di m 2,50 circa e dell'altezza netta di m 2,00 circa, oltre sopraluce.

Confina con lo spazio di manovra antistante, dell'ampiezza di m 4,80 circa, con i box auto n. 32 e n. 34, e con il terrapieno, salvo altro.

Esso è composto da un unico vano di forma rettangolare allungata, di dimensioni interne di m 2,80 circa di larghezza e di m 5,21 circa di lunghezza, dimensioni ridotte in corrispondenza delle riseghe alle misure minime rispettivamente di m 2,19 e m 4,36 circa, e di m 2,50 circa di altezza.



Sono presenti tracce di umidità alle pareti.

La superficie utile è di mq 14,23 circa.

La superficie commerciale, ai fini della presente attività peritale, è considerata equivalente alla superficie catastale totale, pari a mq 18, a corpo e non a misura.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il locale autorimessa è escluso dall'applicazione della normativa sulla prestazione energetica nell'edilizia, sull'efficienza energetica, sulla prestazione energetica nell'edilizia e sul rendimento energetico nell'edilizia, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, art. 3, comma 3, lettera e).

Da informazioni acquisite informalmente, il certificato di prevenzione incendi del piano S2 risulta scaduto e sono richiesti lavori per l'adeguamento alla normativa vigente in materia

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

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, ad eccezione dell'atto di scissione di cui al successivo punto 2., a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 dicembre 2014 rep. n. 197965, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 3 dicembre 2014 al n. 30333 serie 1T, che non risulta trascritto.

1. Atto di compravendita del 03/03/2015 a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma, Repertorio n. 9705 Rogito n. 7076, registrato Ufficio Territoriale di Roma 1 il 10/03/2015 n. 5721 - 1t, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 il 10/03/2015, reg. gen. 22759, reg. part. 17024

Acquirente:

- "" con sede in società costituita in Italia in data 2 aprile 1987, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di , Partita IVA

Venditore:

- Società " (già "-), con sede in Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di



Oggetto, per quanto di interesse della presente vendita del Lotto 2:

- Diritto di piena proprietà per l'intero sulle seguenti porzioni immobiliari in Roma (RM), nel Comprensorio Urbanistico Convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta", nel fabbricato denominato negli atti urbanistici ed edilizi con la sigla "T3" avente accesso carrabile da Via Giuseppe Berto n. 5 (primo piano interrato) e n. 7 (secondo piano interrato) e precisamente:
 - box auto ubicato al secondo piano seminterrato distinto con il numero 33 (trentatre), della consistenza catastale di mq. 15 (quindici), confinante con spazio di manovra, box auto n. 34 (trentaquattro), distacco, salvo altri;

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 853, particella 741:
 - sub 590, Via Giuseppe Berto n. 7, piano S2, interno 33, edificio T3, z.c. 4, categoria C/6, classe 4, mq. 15, R.C. Euro 79,02 (box n. 33);

Clausole significative estratte:

- ARTICOLO 3 - La parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce alla parte venditrice mandato affinché, possa modificare il regolamento di condominio dell'edificio "T3" e le relative tabelle millesimali. La parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto che è stata costituita a favore della Azienda Comunale Energia ed Ambiente - A.C.E.A. di Roma, servitù permanente ed inamovibile di elettrodotto per la posa e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica sul locale cabina n. 58039, distinto in catasto al Foglio 853, particella 741 sub 45, giusta atto a rogito del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 25 luglio 1996 rep.n. 71207, registrato il 5 agosto 1996 al n. 37.557 serie 1B.
- ARTICOLO 4 - La parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce alla società venditrice mandato di costituire a carico od a favore del complesso immobiliare, di parte di esso o delle aree ad esso pertinenti, e quindi sia dal lato attivo che passivo, servitù di transito pedonale e carrabile con ogni mezzo, ad ogni ora del giorno e della notte, di elettrodotto, acquedotto ed ogni altra servitù, aerea, di posa in opera, di appoggio e di immissione di fognature ed altre canalizzazioni. Per tali servitù e modificazioni eventuali, non sarà dovuto dalla venditrice indennizzo di sorta. A tal uopo la parte acquirente, come sopra rappresentata, ora per allora, si impegna a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie ed opportune al corretto esercizio delle servitù di cui sopra e delle installazioni eventualmente site al di fuori dell'area di competenza condominiale, se relative ad utenze di cui il condominio fruisca, in ragione della quota millesimale di pertinenza. La parte acquirente, come sopra rappresentata, ora per allora conferisce alla società venditrice tutte le facoltà necessarie, compresa quella, in relazione a quanto sopra, di consentire l'imbocco nelle fognature condominiali da parte di altri utenti, anche terzi, nei limiti della capienza determinata dalle competenti Autorità Comunali, ed altresì, dal lato attivo, la facoltà di estendere l'esercizio delle servitù di cui sopra a terzi o aventi causa della società venditrice a qualunque titolo, senza che vi



sia pretesa od alcun indennizzo nei confronti della società stessa da parte di chiunque. La parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce altresì mandato alla venditrice, di espletare tutte le pratiche occorrenti per installare servizi di acqua, energia elettrica, telefono, fognature, ecc. con tutte le facoltà per assumere nelle forme prescritte, concreti impegni ad adempiere a tutti gli obblighi che venissero richiesti dagli Enti erogatori dei servizi, impegnandosi a subentrare quale avente causa nelle obbligazioni assunte senza nulla pretendere al riguardo. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si impegna a subentrare quale avente causa nelle obbligazioni assunte dalla venditrice nell'esercizio di tali mandati. Inoltre esonera la società venditrice stessa da qualunque responsabilità o danno che possa derivare dal non perfetto funzionamento dell'impianto fognario dovuto a cattivo uso del medesimo e comunque per cause derivanti da terzi e si impegna altresì a sostenere in misura proporzionale alla sua quota millesimale di pertinenza le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fognatura.

- ARTICOLO 5 - La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver preso conoscenza dello statuto vigente del Consorzio "
", con il presente atto aderisce pro-quota al Consorzio stesso e, a partire dalla data odierna, subentra pro-quota alla società venditrice negli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione fino alla loro consegna al Comune di Roma. La parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce alla parte venditrice che, come sopra rappresentata, accetta mandato irrevocabile, in quanto conferito anche nell'interesse della stessa parte acquirente, per intervenire, in nome e per conto della parte acquirente, in tutte le attività del predetto Consorzio ed anche in eventuali atti modificativi del predetto Consorzio con promessa sin d'ora di rato e valido.
- ARTICOLO 13 - Relativamente al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni (Impianti), la Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di garantire la Parte acquirente circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati
- ARTICOLO 14 - Il presente atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto in quanto ricorrono le condizioni di cui all'art. 35 comma 8 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, trattandosi di trasferimento di porzioni immobiliari strumentali per natura, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, ovvero di cui alle lettere c), d) e f) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per la quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma numero 8ter, punto d), D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A.



2. Atto di scissione a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 dicembre 2014 rep.n. 197965, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 3 dicembre 2014 al n. 30333 serie 1T

La società "." con sede in, tra l'altro, ha modificato la propria denominazione sociale in "

3. a) Atto a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 9 gennaio 2008 rep. n. 181153, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 15 gennaio 2008 al n. 1927/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17 gennaio 2008 al n. 3242 di formalità
3. b) successivo atto integrativo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 23 gennaio 2008 rep. n. 181330/62102, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 29 gennaio 2008 al n. 4.120 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30 gennaio 2008 al n. 6636 di formalità
3. c) successivo atto integrativo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22 febbraio 2008 rep. n. 181745 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 11 marzo 2008 al n. 10500 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 12 marzo 2008 al n. 16101 di formalità
3. d) successivo atto integrativo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 20 novembre 2013 rep.n. 195899, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 3 dicembre 2013 al n. 31573 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 4 dicembre 2013 al n. 84307 di formalità

La "." si è fusa per incorporazione nella "." con sede in

4. a) Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 29 aprile 2005 rep. n. 167518, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 19 maggio 2005 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 25 maggio 2005 al n. 39963 di formalità
4. b) successivo atto integrativo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22 giugno 2005 rep. n. 168206, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 7 luglio 2005 al n. 10635 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15 luglio 2005 al n. 55889 di formalità
4. c) successivo atto integrativo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 26 ottobre 2005 rep.n. 170183, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 10 novembre 2005 al n. 15672 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23 novembre 2005, reg. gen. 159643, reg. part. 91660

La società "" si è fusa per incorporazione nella società " con sede in



5. Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma di data 22 febbraio 1996 rep.n. 118711, registrato a Roma presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 1 marzo 1996 al n. 9238/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26 febbraio 1996, reg. gen. 12914, reg. part. 7626

La società "" con sede in , ha acquistato un terreno della superficie complessiva di mq 3.242 (tremila duecentoquarantadue), sito in Comune di Roma, ricadente nel comparto Z1/3 del comprensorio urbanistico convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta"

Acquirente:

- "" con sede in , codice fiscale

Venditore:

- "" con sede in , codice fiscale

Oggetto:

- in Comune di Roma, località Grottaperfetta: area della superficie catastale di mq 340, ricadente nel comparto Z1/3. della convenzione citata in premessa, confinante con proprietà Comune di Roma (Largo Virgilio Brocchi), proprietà I, proprietà , proprietà salvo altri.
- Censita nel N.C.T del Comune di Roma al foglio 853 part.lla 736 (ex 674/a) di ha 00.03.40
- La predetta p.lla 736 è quella risultante dal tipo di frazionamento n. 6785/96, di cui in premessa, che è allegato all'atto sotto la lettera "C"
- La società venditrice dichiara che il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto dell'atto, è stato richiesto con domanda in data 23 novembre 1998 prot. n. 59019. La società venditrice dichiara che la destinazione urbanistica della predetta particella 736 del foglio 853 è la seguente: in base alle previsioni del piano regolatore generale, approvato con D.P.R. 16/12/1965, ricade in zona E/1 (espansione con piani comprensoriali unitari), con densità duecento abitanti per ettaro
- La particella 736 del foglio 853 rientra nel perimetro della convenzione "E/1 Grotta Perfetta", stipulata con atto notaio G. Mazza il 16 febbraio 1990, rep. 32172, rogito 8353
- La vendita è fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, adiacenze, pertinenze e dipendenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nonché con tutti i vantaggi ed oneri nascenti e derivanti dagli atti e titoli di provenienza nonché



dagli atti urbanistici ed edilizi richiamati in premessa, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni loro parte, obbligandosi ad osservarli e a farli osservare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo. La società venditrice dichiara che i proprietari delle aree site nel Comprensorio E1 Grottaperfetta e quindi anche dell'area con l'atto compravenduta, hanno costituito un consorzio denominato "" per la gestione dei servizi urbanistici ricadenti nel comprensorio medesimo. La società acquirente si obbliga ad aderire al Consorzio costituito con atto a rogito dr. Maurizio Misurale di Roma in data 4 febbraio 1992 rep. n. 88004

6. Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma di data 16 giugno 1995 rep. n. 113466, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 4 luglio 1995 al n. 26999/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 20 giugno 1995, reg. gen. 39707, reg. part. 23392

La società, ha acquistato da un terreno della superficie complessiva di mq 3.242 (tremila duecentoquarantadue), sito in Comune di Roma, ricadente nel comparto Z1/3 del comprensorio urbanistico convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta"

Acquirente:

- "" con sede in , codice fiscale

Venditore:

- "" con sede in, codice fiscale

Oggetto:

- in Comune di Roma, località Grottaperfetta, il seguente compendio immobiliare: terreno censito nel N.C.T. al foglio 845, part.IIa 381 e foglio 853, particelle 601, 667, 673 di complessivi mq. 2.902 (metri quadrati duemilanovecentodue) ricadente nel comparto E1/3, della convenzione citata nella premessa dell'atto, con entrostante struttura in cemento armato in corso di realizzazione, struttura che la società venditrice si impegna ad ultimare, del fabbricato denominato in progetto T3, il tutto confinante con particelle 603, 602 e 600 del foglio 853, salvo altri
- Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, la società venditrice ha dichiarato:
- 1) che per il fabbricato in corso di costruzione entrostante al terreno oggetto dell'atto sono state rilasciate le concessioni nn. 118/C in data 15 febbraio 1993 e n. 866/C in data 25 novembre 1994, prot. n. 12447/92 ed è stato presentato, in data 23 marzo 1995, prot.n. 16034, un progetto di variante;



- 2) che in ordine alle porzioni immobiliari con l'atto trasferite non sono state apportate, rispetto al progetto approvato, modifiche che richiedano concessioni in sanatoria, ovvero oblazione o che non siano comunque suscettibili di sanatoria, ai sensi dell'art. 47/1985
- La destinazione urbanistica del terreno oggetto dell'atto risulta, relativamente alle particelle 601, 667 e 673 del foglio 853, dai certificati rilasciati dal Comune di Roma in data 27 ottobre 1994 e 19 dicembre 1994 che ai sensi del II comma dell'art. 18 della legge in data 28 febbraio 1985 n.47, in copia autentica allegate all'atto sotto le lettere "B" e "C"

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare 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 consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

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 - Sistemi ed ambiti del paesaggio

Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio "T3" sito in Via Giuseppe Berto n. 15, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato realizzato nell'ambito del comparto Z1/3 del comprensorio urbanistico convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta", per cui veniva stipulata la convenzione urbanistica con il Comune di Roma con atto a rogito del Notaio Giancarlo Mazza di Roma in data 16 febbraio 1990 rep. n. 32172, registrato a Roma Atti Pubblici il 2 marzo 1990 al n. 13018 e trascritto il 7 marzo 1990 al n. 13632 di formalità.



Il fabbricato è stato realizzato in conformità a:

- Progetto n. 12447 del 1992 concessione edilizia n. 118/c del 15/02/1993, per la realizzazione dei soli piani interrati
- Progetto n. 12447 del 1992 concessione edilizia n. 866/c del 25/11/1994, per il completamento degli edifici
- Progetto della struttura portante in cemento armato depositato al Genio Civile di Roma ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971 con prot. 79864 del 22/10/1993
- Variante progetto n. 16034 del 1995 concessione n. 697/c del 04/09/1996
- Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità prot. 51993 del 26/11/1998
- D.I.A. ai sensi della Legge 662/96, art. 2, comma 60, punto 7/e, presentata presso la Circoscrizione XI protocollo n. 27555 del 20/06/2000, per la realizzazione di box ai piani interrati
- D.I.A. ai sensi della Legge 662/96, art. 2, comma 60, punto 7/e, e ai sensi della Legge 47/85, art. 26, presentata presso la Circoscrizione XI protocollo n. CM 11434 del 15/03/2001, per accorpamento di n. 2 appartamenti al piano 6°
- Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità prot. 40030 del 13/06/2002
- Certificato di abitabilità rilasciato con determinazione dirigenziale n. 289 del 09/07/2002

I lavori di cui alle concessioni n. 118/c del 15/02/1993, n. 866/c del 25/11/1994, n. 697/c del 04/09/1996, sono iniziati il 21/12/1994 e sono terminati il 20/12/1997

I lavori di cui alla D.I.A. prot. n. 27555/2000 sono iniziati il 10/07/2000 e sono terminati il 20/12/2001

I lavori di cui alla D.I.A. prot. n. CM 11434/2001 sono iniziati il 05/04/2001 e sono terminati il 25/05/2001

L'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con Dichiarazione di Avvenuta Presentazione d'iscrizione dell'edificio protocollo n. 22893 del 1996 partita n. 605259

I box realizzati nelle due autorimesse sono stati accatastati al N.C.E.U. di Roma con Ricevute di Avvenuta Denuncia di Variazione prot. n. 378804 del 15/12/2000 e prot. n. 37838 del 15/12/2000

L'accorpamento dei due appartamenti al piano 6° è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione prot.n. 305982 del 22/03/2001

Per l'edificio ricadente in zona convenzionata E1 - Grottaperfetta si è ottemperato a tutte le norme previste dalla convenzione, ed è stato eseguito il collaudo della opere di urbanizzazione primaria e secondaria approvato con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento XII - II U.O. n. 550 del 22/07/1998



Per il rilascio della concessione edilizia n. 866/c del 25/11/1994, progetto 12447/92, è stato stipulato l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Alberto Politi di Roma in data 07/11/1994, rep. 33768, racc. 13232, registrato l'08/11/1994 e trascritto il 09/11/1994, reg. gen. 69617, reg. part. 39138

A favore:

- Comune di Roma, codice fiscale 02438750586

Contro:

- "" con sede in , codice fiscale
- "" con sede in ,
codice fiscale

Clausole estratte dalla nota di trascrizione:

- le società "" e "" sono proprietarie di un terreno di mq. 11.442 circa, sito in Roma, località Grottaperfetta, Comprensorio E1 Grottaperfetta - comparto urbanistico "Z1"; distinto in Catasto al foglio 853, allegato 198, Particelle 669, 670, 671, 672, 673, 601, 674, 676, 709, 710; al foglio 853, allegato 197, particella 667 e al foglio 845, allegato 184, particella 381
- le Società stesse hanno presentato in data 24 febbraio 1992 al n. 12447 di protocollo, un progetto per la edificazione di un complesso residenziale costituita dagli edifici "T1", "T2", "T3" e "L5"
- Il progetto di cui trattasi è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma nella seduta del 7 ottobre 1992 e il rilascio della concessione è stato subordinato alla presentazione da parte di esse società di un'atto d'obbligo
- Desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, le Società "" e "" e/o loro aventi causa, con il citato atto si sono impegnate:
 - a vincolare l'area di mq 11.442 di pertinenza del progetto al servizio delle progettate costruzioni
 - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato condominiale al servizio degli edifici una superficie complessiva di mq 13.710 sita ai piani interrati
 - a sistemare e mantenere permanentemente a verde gli spazi non occupati dagli edifici, fatta eccezione delle aree destinate a parcheggio esterno e rampe di accesso ai piani interrati; nonché a porre a dimora complessivamente n. 114 alberi di altezza non inferiore a m. 4,50;
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie dei piani secondo cantinato di tutti gli edifici a parcheggio privato condominiale al servizio degli edifici



- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie dei piani primo cantinato degli edifici "T1", "T2" e "T3" a parcheggio privato condominiale al servizio degli edifici;
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente al piano primo cantinato dell'edificio "L5" la superficie a parcheggio privato condominiale al servizio dell'edificio e la destinazione d'uso dei locali cantine di negozio al servizio dei soprastanti negozi
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali negozio siti al piano terreno degli edifici "T3" e "L5"
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente negli edifici "T1" e "T2" la superficie coperta a piloti del piano terreno a giorno e libera e destinata a parcheggio al servizio degli edifici
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti ai piani copertura al servizio degli edifici
- Le obbligazioni anzidette da trascriversi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate e/o modificate senza il benestare del comune di Roma
- Non ottemperando esse società agli impegni che con il citato atto hanno assunto verso il Comune di Roma e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del citato atto rivalendosi delle spese incontrate contro di esse Società e loro aventi causa

È stata rilasciata autorizzazione per apertura cavi dalla U.O.T. della Circoscrizione XI n. 8710 del 04/08/1995, per l'imbocco in fogna e che i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte e conformemente al progetto approvato, allegato alla suddetta autorizzazione, in data 30/09/1995 con esito finale nel depuratore di Roma Sud

È stata rilasciata attestazione di assegnazione e apposizione di numeri civici dal Dipartimento IV - VI U.O. - Area per la Gestione della Toponomastica protocollo n. 7567 del 30/10/1996 per Via Giuseppe Berto n. 15 (abitazione); n. 9-11-13-17-19 (negozi); n. 5-7 (passi carabili), e protocollo n. 7568 del 30/10/1996 per Largo Virgilio Brocchi n. 72-73-74-75-76-77-78 (negozi)

Per l'uso dei locali e lo svolgimento delle attività per le quali, ai sensi dell'art. 4 della Legge 26 Luglio 1965 n. 966 e dell'art. 2 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 n. 37 è previsto l'esame, il collaudo, il controllo da parte dei Vigili del Fuoco, sono stati ottenuti dagli interessati il nulla osta del Comando, competente per territorio, protocollo n. 83007 del 25/06/1996 (una tantum) per edificio con l'altezza in gronda superiore a m. 24 e n. 250184/02 e 250185/02 del 29/01/2002 valevoli fino al 08/01/2008 per le autorimesse con box

L'Amministrazione condominiale, esprimendosi in merito all'esposizione debitoria del condomino esecutato, con riferimento all'avviso di pagamento in data 14/09/2023, ha precisato che, le voci "Accantonamento 1' fondo lavori Scia Liv.-2" per lavori Scia antincendio non devono momentaneamente essere presi in considerazione in quanto dovranno essere versati su un conto appositamente dedicato che verrà aperto prossimamente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato "T3" del complesso immobiliare Z1 in Roma Via Giuseppe Berto, di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita, è amministrato in base al regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Maurizio Misurale di Roma di data 30 gennaio 2001 rep.n. 146.102, racc. n. 38719, registrato in data 13 febbraio 2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 22 marzo 2001 al n. 16.019 di formalità.

Il condominio dell'edificio "T3" in Roma fa parte del complesso immobiliare con accesso da Via Giuseppe Berto n. 15 (pedonale), Via Giuseppe Berto n. 5 (carrabile 1° piano interrato), Via Giuseppe Berto n. 7 (carrabile 2° piano interrato), Via Giuseppe Berto nn. 9-11-13-17-19 e Largo Virgilio Brocchi nn. 72-73-74-75-76-77-78 (negozi)

L'edificio sopradetto è considerato costituito in unico condominio salvo soltanto le seguenti servitù:

- 1) Servitù di elettrodotto su locale da adibire a cabina di trasformazione a favore dell'ACEA sulla porzione colorata in giallo nella planimetria allegata sub "C" al Regolamento;
- 2) Servitù risultante dall'unico collettore fognario.

L'area contornata in rosso nella planimetria allegata sub "B" al Regolamento è, a norma della convenzione urbanistica stipulata fra i proprietari e il Comune di Roma il 7 Marzo 1990 a rogito del Notaio Giancarlo Mazza di Roma (rep. 32172/8353), un'area privata destinata a pubblico transito pedonale.

I posti auto potranno dalla Società costruttrice essere alienati anche separatamente dagli appartamenti.

ARTICOLO 8) - La quota di comproprietà dei beni comuni dell'edificio "T3", indicata negli articoli precedenti, è attribuita secondo la tabella "A" allegata al regolamento, che è redatta sulla base di 10.000/10.000.

ARTICOLO 18) - L'edificio oggetto del regolamento è incluso nel comprensorio urbanistico residenziale "E1 Grotta Perfetta" previsto dal Piano Regolatore Generale e per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 7 Marzo 1990 la convenzione urbanistica a rogito del Notaio Giancarlo Mazza di Roma (rep. 32172/8353) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di esercizio e gestione, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione da parte del Comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in forma organica di suddetti oneri è stato costituito il consorzio "" di cui il condominio è parte e i cui contributi saranno ripartiti secondo lo schema di carature rapportato a 1.000 (mille) in proporzione della volumetria fuori terra realizzabile su ciascun lotto secondo il progetto planovolumetrico della Convenzione Urbanistica e, all'interno di questo, in rapporto alle volumetrie delle singole proprietà ricadenti nel comparto Z1. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella millesimale "A", L'assunzione da parte del Comune di Roma delle sopra citate opere e' prevista per il primo semestre dell'anno 2001.



Tabella millesimale "A"

- Box 2° piano interrato - interno 33 - millesimi 10/10000

L'Amministrazione condominiale:

- in riferimento al Consorzio "" ha inviato la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Giancarlo Mazza di Roma in data 16 febbraio 1990 rep. n. 32172, rogito n. 8353, ma ha precisato precisato che ad oggi non risulta nessun obbligo di partecipazione;
- in merito all'esposizione debitoria del condomino esecutato, ha inviato avviso di pagamento in data 14/09/2023, precisando che, le voci "Accantonamento 1' fondo lavori Scia Liv.-2" per lavori Scia antincendio non devono momentaneamente essere presi in considerazione in quanto dovranno essere versati su un conto appositamente dedicato che verrà aperto prossimamente;
- in merito alle copie delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, ha dichiarato che le convocazioni, i verbali e tutto il materiale afferente alla gestione del Condominio sono sempre stati inviati al condomino esecutato come da indirizzo comunicato a suo tempo e trascritto nel Registro Anagrafe del Condominio;
- ha evidenziato nell'ultima Assemblea Ordinaria Condominiale del 17/05/2023 é stato presente il delegato dal condomino esecutato.

Dall'avviso di pagamento in data 14/09/2023 si ricava l'importo totale da saldare a carico del Box 2° piano interrato - interno 33 - pari a € 1.309,04.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Formalità nn. 18129 R.G. e 12461 R.P. del 16/02/2021
 - Verbale di Pignoramento immobili notificato il 19/01/2021, Tribunale di Roma, Repertorio 74/2021, a favore di con sede in , contro con sede in , gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà, tra l'altro, sull'immobile oggetto del presente lotto

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Il sottoscritto esperto stimatore non ravvisa l'opportunità di detrarre presumibili oneri di regolarizzazione



FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta 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:

- LOTTO UNICO

- Diritto di piena proprietà per l'intero sulle seguenti porzioni immobiliari in Roma (RM), nel Comprensorio Urbanistico Convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta", nel fabbricato denominato negli atti urbanistici ed edilizi con la sigla "T3" avente accesso carrabile da Via Giuseppe Berto n. 7, e precisamente:
 - box auto ubicato al secondo piano interrato distinto con il numero 33

- DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 853 Particella: 741 Sub.: 590, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale: 18 mq, Euro 79,02, Indirizzo VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 33 Piano S2

- CONFINI

- Subalterni 554 (area di manovra), 589, 582, 584, 585, 591, salvo altri

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- mq 18

- TITOLI EDILIZI

- Convenzione urbanistica "E1 Grottaperfetta", comparto Z1/3, giusto atto a rogito del Notaio Giancarlo Mazza di Roma in data 16 febbraio 1990 rep.n. 32172
- Progetto n. 12447 del 1992 concessione edilizia n. 118/c del 15/02/1993, per la realizzazione dei soli piani interrati
- Progetto n. 12447 del 1992 concessione edilizia n. 866/c del 25/11/1994, per il completamento degli edifici
- Progetto della struttura portante in cemento armato depositato al Genio Civile di Roma ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971 con prot. 79864 del 22/10/1993



- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Alberto Politi di Roma in data 07/11/1994, rep. 33768, racc. 13232
- Variante progetto n. 16034 del 1995 concessione n. 697/c del 04/09/1996
- Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità prot. 51993 del 26/11/1998
- D.I.A. ai sensi della Legge 662/96, art. 2, comma 60, punto 7/e, presentata presso la Circoscrizione XI protocollo n. 27555 del 20/06/2000, per la realizzazione di box ai piani interrati
- D.I.A. ai sensi della Legge 662/96, art. 2, comma 60, punto 7/e, e ai sensi della Legge 47/85, art. 26, presentata presso la Circoscrizione XI protocollo n. CM 11434 del 15/03/2001, per accorpamento di n. 2 appartamenti al piano 6°
- Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità prot. 40030 del 13/06/2002
- Certificato di abitabilità rilasciato con determinazione dirigenziale n. 289 del 09/07/2002

STIMA DEL LOTTO

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 1, in base ai seguenti parametri:
 - Provincia: ROMA
 - Comune: ROMA
 - Fascia/zona: Periferica/MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)
 - Codice zona: D34
 - Microzona: 78
 - Destinazione: Residenziale
 - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato Min €/mq 1.300,00 - Max €/mq 1.900,00 - Valore Medio €/mq 1.600,00



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

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: Q20 Ardeatino (Laurentino Tor-Marancia Montagnola Navigatori Roma 70) (Municipio: VIII - ex Municipio XI)
- Boxes e posti auto
 - Compravendita: €/mq 1.800,00

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

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: EUR MONTAGNOLA VIA PICO DELLA MIRANDOLA
- Posizione Zona: Semiperiferia
- Box auto & Autorimesse
 - Quotazioni di vendita: Valore minimo €/mq 1.313,00 - Valore medio €/mq 1.626,00 - Valore massimo €/mq 1.938,00

4. Nomisma - Banca dati dei valori immobiliari - valori aggiornati al 2° semestre 2022

- Comune selezionato: Roma
- Zona selezionata: Periferia
- Microzona selezionata: Roma 70 (Via Lazio Nuvolari - Via Mario Rigamonti - Via Giuseppe Berto)
- Tipologia selezionata: Posti auto
 - Valori immobiliari: Valore minimo €/mq 1.509,56 - Valore medio €/mq 2.055,15 - Valore massimo €/mq 2.600,75

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.



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, dal Borsino Immobiliare e dalla Banca dati dei valori immobiliari Nomi-sma, è calcolata come segue:

- Valore unitario = €/mq $(1.600,00 + 1.800,00 + 1.626,00 + 2.055,15) / 4 = €/mq 1.770,29$
- Superficie commerciale = mq 18
- Valore commerciale = €/mq $1.770,29 \times mq 18 = € 31.865,22$

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 31.865,22

IN CIFRA TONDA = € 32.000,00

(EURO TRENTADUEMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

- 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) = € $32.000,00 \times 10\% = € 3.200,00$
 - *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, 28 settembre 2023

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

Arch. Salvatore Fallica

