
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 722/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	11
Parti Comuni.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1.....	20
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 722/2018 del R.G.E.....	26





INCARICO

All'udienza del 11/10/2018, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 30, strada perpendicolare a Via Cristoforo Colombo. Via Cornelio Magni è situata nella zona periferica a sud della città, all'interno del quartiere Ardeatino confinante con il quartiere Garbatella e fa parte del Municipio VIII di Roma (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie e dell'arteria stradale Via Cristoforo Colombo. E' dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come i vicini parco Scott e parco della Caffarella. L'immobile, dove è posto l'appartamento oggetto di causa, fa parte di un complesso di sei edifici identificati con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" con accesso da via Cornelio Magni, 30.

Dalla strada un cancello carrabile e uno pedonale, con accanto la guardiola del portiere, permettono l'ingresso a un percorso limitato lateralmente da aree a verde, che conduce ai portoni di ogni edificio.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano rialzato (piano terra catastale) della palazzina "F" scala "B". Dal portone in ferro e vetro si accede a un androne ai cui lati due differenti gradinate conducono rispettivamente al piano rialzato della scala "A" e della scala "B".

Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate con finestre che garantiscono una discreta illuminazione naturale interna. La superficie esterna dell'edificio è rivestita in cortina e si presenta in buono stato di manutenzione.

L'edificio a uso residenziale è composto, oltre a un piano interrato, da un piano terra al di sopra del quale si sviluppano quattro piani e un ultimo piano a destinazione soffitte e terrazzo condominiale. Dal piano rialzato (terra catastale) si accede all'ascensore e al corpo scala.

Il fabbricato è provvisto d'impianti centralizzati come riscaldamento, antenna Tv e citofono.

Il servizio di portierato per la vigilanza, la custodia e la pulizia delle parti comuni del complesso edilizio è affidato a una ditta. Per il servizio di portierato è a disposizione un'unità abitativa ubicata nella palazzina A – scala A – piano S1 – interno A e una guardiola all'ingresso su Via Cornelio Magni.

L'appartamento oggetto di causa, situato al piano rialzato (terra catastale) distinto con l'interno 18, si presenta di forma regolare, completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. E' composto da: ingresso, soggiorno con balcone, corridoio, bagno, cucina, due camere e un vano accatastato come cantina.



Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile, dove è posto l'immobile oggetto di causa, fa parte di un complesso di sei edifici identificati con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" con accesso da via Cornelio Magni, 20 e 30 e consiste in un box auto ubicato in Via Cornelio Magni n. 20. Il box è situato al piano seminterrato della palazzina "A" all'interno di un'autorimessa a cui si accede dalla strada tramite un cancello automatizzato, superato il quale una rampa carrabile conduce all'autorimessa dove sono distribuiti sei box. Il box oggetto di causa è identificato con il numero 5.

La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei box, il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati ispezionabili. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e di estintore. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento rosso.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) il box auto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa, planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Abitabilità, Concessioni Edilizie e Progetto
- Condonò Edilizio
- Archivio notarile: Atto di compravendita del 08/06/2004

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi allegato C).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi Bene 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi allegato D).



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

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

in regime di comunione legale dei beni con

***** **** Omissis ***** ##

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 375/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

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

in regime di comunione legale dei beni con

***** **** Omissis ***** ##

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

L'unità immobiliare confina con appartamento interno 19, rampa carrabile, giardino condominiale, appartamento interno 16/A e vano scala "B", salvo altri.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Il box auto confina con box 6, spazio di manovra comune e rampa salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,60 mq	86,50 mq	1,00	86,50 mq	3,00 m	Terra
Cantina	7,90 mq	8,78 mq	0,35	3,07 mq	2,00 m	Terra
Balcone	4,30 mq	5,16 mq	0,25	1,29 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq. 77,60 così suddivisa: ingresso mq. 6,80, soggiorno mq. 17,50, disimpegno mq. 10,00, bagno mq. 5,30, camera 1 mq. 16,00, camera 2 mq. 12,20 e cucina mq. 9,80. L'immobile è provvisto di un balcone di mq. 4,30 con affaccio dal soggiorno e di un vano cantina con accesso dalla zona ingresso di mq. 7,90. La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze. Si specifica che la superficie commerciale del balcone e della cantina si è ottenuta applicando alle superfici opportuni coefficienti di omologazione. Si è ritenuto applicare alla superficie commerciale per il balcone il coefficiente di omologazione pari al 25% e per la cantina il coefficiente pari al 35%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	3,28 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.477,07 Piano T
Dal 10/01/2002 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.477,07 Piano T
Dal 20/06/2003 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.477,07 Piano T
Dal 08/06/2004 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91,00 mq. Rendita € 1.477,07 Piano T

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

Variazione nel classamento del 21/04/2005 protocollo n. RM0296782 in atti dal 21/04/2005

Variazione del 26/04/2004 protocollo n.RM0313150 in atti dal 26/04/2004 Variazione toponomastica - Giusta rappresentazione grafica (n. 22752.1/2004)

Variazione del 27/02/2004 protocollo n.RM0149191 in atti dal 27/02/2004 - Giusta rappresentazione grafica (n. 9243.1/2004)

Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro tariffario

Visura storica catastale del 14/12/2018 (Vedi allegato E).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 171, Sub. 44 Categoria A2
Dal 10/01/2002 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 171, Sub. 44, Zc. 3



		Categoria C6 Cl.10, Cons. 14 mq. Rendita € 180,76 Piano S1
Dal 20/06/2003 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 171, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.10, Cons. 14 mq. Rendita € 180,76 Piano S1
Dal 08/06/2004 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 171, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.10, Cons. 14 mq. Superficie catastale 17 mq. Rendita € 180,76 Piano S1

Variazione del 22/05/1967 protocollo n. 702688 in atti dal 23/08/2002, unità immobiliare identificata Foglio 827, Particella 171, Sub 44, soppressione per duplicazione di particella (partita 128451 e partita 239999) - istanza 561190 del 21/06/2002

Ripristino situazione d'impianto mod. 55 partita 128451 (protocollo 41740 del 22/05/1967) per duplicato di particella con la partita 239999 - istanza 561190 del 21/06/2002. del 22/05/1967 protocollo n. 702690 in atti dal 23/08/2002 Costituzione - Ripristino impianto (n. 41714.1/1967)

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

Visura storica catastale del 14/12/2018 (Vedi allegato F).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	827	80	27	3	A2	3	5,5 vani	91,00 mq.	1477,07	T	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento, intestato a **** Omissis **** di proprietà per 375/1000 in comunione dei beni con **** Omissis **** di proprietà per 375/1000 in comunione dei beni con **** Omissis **** di proprietà per 250/1000, risulta regolarmente accatastrato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato G), a meno della larghezza dell'apertura della porta del locale cantina.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	827	171	44	3	C6	10	14 mq.	17 mq.	180,76	S1	

Corrispondenza catastale

Il box oggetto del pignoramento, intestato a **** Omissis **** di proprietà per 375/1000 in comunione dei beni con **** Omissis **** di proprietà per 375/1000 in comunione dei beni con **** Omissis **** di proprietà per 250/1000, risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato H).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Il "Regolamento di Condominio" al Titolo Primo art. 3 evidenzia che le "Parti di proprietà comune indivisibili e separatamente inalienabili a tutti i condomini" e al Titolo Terzo art. 1 "Portierato" si legge che: "(...) per il servizio di portierato è a disposizione un'unità abitativa ubicata alla Palazzina A - scala A - piano S1 - interno A (...) e una guardiola all'ingresso su Via Magni. (...)"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi bene 1



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. E' composto da: ingresso, soggiorno con balcone, corridoio, bagno, cucina, due camere e locale cantina (Vedi allegato I).

Tutti gli ambienti dell'appartamento, tranne il locale cantina, hanno pareti con finestre e buona illuminazione interna. Le finestre dell'ingresso e del bagno, con apertura a vasistas, affacciano nella chiostrina al di sopra del solaio di copertura del locale cantina accorpato all'immobile.

I pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo di diversa dimensione e colore a eccezione del pavimento della cucina e del bagno che sono in materiale ceramico.

Le pareti sono rivestite con carta da parati a eccezione di quelle del soggiorno, della camera 1 e parte delle pareti della cucina e del bagno, rivestite con materiale ceramico.

L'altezza interna di circa mt. 3,00, si riduce nel locale cantina a circa mt. 2,00 e a circa mt. 2,17 in parte del disimpegno per la presenza di un palchettone in legno.

Gli infissi sono costituiti da finestre con profilati in pvc, doppio vetro, serrande e grate antintrusione.

La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno bianco nelle camere e nel bagno, nel corridoio e nella cucina sono in legno e vetro. La porta del soggiorno e del vano cantina sono state rimosse.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore e valvole termostatiche sui radiatori. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installato nel bagno uno scaldabagno elettrico.

La climatizzazione interna è costituita da due motori esterni e due unità interne tipo split posizionate nel soggiorno e nella camera 2.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Il Box auto oggetto di causa, posto all'interno di un'autorimessa al piano S1, ha una forma regolare con superficie utile di circa mq. 14,00 e altezza di circa mt 3,00 al controsoffitto realizzato con pannelli quadrati ispezionabili. Una finestra posizionata sulla parete confinante con l'esterno garantisce una discreta aerazione e illuminazione naturale interna.

All'interno è presente un soppalco realizzato con struttura in legno.

La porta d'accesso è costituita da serranda metallica avvolgibile di circa mt. 2,36 di larghezza e di circa mt. 2,23 di altezza.

Le pareti sono tinteggiate di bianco e il pavimento è del tipo battuto di cemento grigio.

L'impianto elettrico è a canaline esterne, a un cavo volante è collegata la lampadina per l'illuminazione interna del box auto.

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegato I).

Durante il sopralluogo non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato da due degli esecutati **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo l'immobile pignorato risultava nella piena proprietà degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2002 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dado Daniela	10/01/2002	60773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	24/09/2002	100611	66872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	20/06/2003	157616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	08/07/2003	59922	39632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/06/2004 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	08/06/2004	163012	48994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22/06/2004	67442	43434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La Società **** Omissis **** ***** acquista dalla signora **** Omissis **** *****

80/b di mq. 5.767,50 con Atto di compravendita del 12/03/1962 a rogito del Notaio Arrigo Rivani di Milano trascritto il 21/03/1962 RP 13783 repertorio n. 400585, raccolta n. 15230.
- la Particella 80 di mq. 538,00 con Atto di compravendita del 31/03/1965 a rogito del Notaio Edoardo Fasola di Milano trascritto il 12/04/1965 RP 17097 repertorio n. 69074.

La Società **** Omissis **** ***** acquista dalla Società denominata **** Omissis **** con sede in Roma la particella 169/b di mq. 2759 con Atto di compravendita del 31/03/1965 a rogito del Notaio Edoardo Fasola di Milano trascritto il 12/04/1965 RP 17098, repertorio n. 69074.

La Società denominata **** Omissis **** diventa proprietaria mediante Atto di conferimento dalla **** Omissis ****, del 10/01/2002 a rogito del Notaio Dado Daniela di Trieste trascritto il 24/09/2002 ai nn. 100611/66872, repertorio 60773 e successive rettifiche: rettifica del 16/12/2002 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, degli immobili fg 827, p.lla 80, sub 27 e box auto sito in via Cornelio Magni, 20 - fg 827, p.lla 171, sub 44 per averli costruiti, rispettivamente sulla particella di terreno 80 di are 06.70 e sulla particella di terreno 171 (ex 169) di are 04.35

La società **** Omissis **** ***** con sede in ***** ,
assume la denominazione di **** Omissis **** con sede ***** , mediante atto di Mutamento di denominazione del 11/06/2002 a rogito del Notaio Dado Daniela di Trieste trascritto il 20/12/2002 ai nn. 133238/87597 repertorio n. 62555 e successive rettifiche del 20/06/2003 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma repertorio 157615 trascritto il 08/07/2003 ai nn. 59921/39631



e del 15/07/2003 a rogito del Notaio Ajello Alfonso di Milano trascritto il 24/07/2003 ai nn. 67203/44446 repertorio 392802

La società **** Omissis **** con sede ***** vende mediante Atto di compravendita del 20/06/2003 a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma trascritto il 08/07/2003 ai nn. 59922/39632 repertorio 157616 e successiva rettifica trascritta il 16/12/2003 ai nn. 111138/72501 alla Società **** Omissis **** ***** di tipo chiuso, appartamento sito in via Cornelio Magni, 30 - fg 827, p.la 80, sub 27 e box auto sito in via Cornelio Magni, 20 - fg 827, p.la 171, sub 44.

La Società **** Omissis ***** di tipo chiuso con sede in ***** vende mediante Atto di compravendita del 08/06/2004 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma trascritto il 22/06/2004 ai nn. 67442/43434 repertorio 163012 raccolta 48994, ai signori ***** proprietaria 375/1000 e ***** proprietario 375/1000 ciascuno in regime di comunione legale e la signora ***** proprietaria 250/1000, appartamento sito in via Cornelio Magni, 30 - fg 827, p.la 80, sub 27 e box auto sito in via Cornelio Magni, 20 - fg 827, p.la 171, sub 44.

Atto di compravendita del 08/06/2004 (Vedi allegato L).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2002 al 20/06/2003	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dado Daniela	10/01/2002	60773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	24/09/2002	100611	66872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2003 al 08/06/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	20/06/2003	157616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	08/07/2003	59922	39632



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2004 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	08/06/2004	163012	48994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22/06/2004	67442	43434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Vedi bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 22/06/2004
Reg. gen. 67447 - Reg. part. 16693
Importo: € 472.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 236.000,00
Rogante: Notaio Maurizio Misurale



Data: 08/06/2004

N° repertorio: 163013

Note: La Banca Toscana S.p.a. con Atto di fusione è stata incorporata nella Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. che è divenuta titolare di tutti i crediti della Banca Toscana S.p.a.

Trascrizioni

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Roma il 30/11/2016

Reg. gen. 134256 - Reg. part. 92086

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

Contro **** Omissis ****

Note: Sequestro che grava sugli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 250/1000 e su altri immobili estranei alla procedura.

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 28/11/2017

Reg. gen. 136979 - Reg. part. 92613

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

Contro **** Omissis ****

Note: Sequestro che grava sugli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 250/1000 e su altri immobili estranei alla procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 18/05/2018

Reg. gen. 56801 - Reg. part. 40097

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 14/12/2018 (Vedi allegato M).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma il 22/06/2004

Reg. gen. 67447 - Reg. part. 16693

Importo: € 472.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 236.000,00

Rogante: Notaio Maurizio Misurale

Data: 08/06/2004

N° repertorio: 163013

Note: La Banca Toscana S.p.a. con Atto di fusione è stata incorporata nella Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. che è divenuta titolare di tutti i crediti della Banca Toscana S.p.a.



Trascrizioni

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Roma il 30/11/2016

Reg. gen. 134256 - Reg. part. 92086

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

Contro **** Omissis ****

Note: Sequestro che grava sugli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 250/1000 e su altri immobili estranei alla procedura.

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 28/11/2017

Reg. gen. 136979 - Reg. part. 92613

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

Contro **** Omissis ****

Note: Sequestro che grava sugli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 250/1000 e su altri immobili estranei alla procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 18/05/2018

Reg. gen. 56801 - Reg. part. 40097

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 14/12/2018 (Vedi allegato M).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Il lotto sul quale sorge il fabbricato dove sono posti gli immobili oggetto di pignoramento, in base al Piano Regolatore Generale ricade nella Tavola 18 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo Città Consolidata a Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1 (Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa T1, i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti).

Zona Urbanistica 11d Navigatori – Quartiere: Ardeatino – Municipio VIII

Rete ecologica – nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Vincoli dichiarativi: nessuno

Vincoli ricognitivi: nessuno

Tav. B - Beni Paesaggistici: Urbanizzato – Paesaggi - Paesaggio degli insediamenti Urbani

Estratto di mappa (Vedi allegato N).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Vedi bene 1



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che il Progetto n. 47717 del 14/10/1964 del fabbricato "F", dove è posto l'appartamento oggetto di esecuzione, ha ricevuto parere favorevole in data 29/01/1965, è stata rilasciata licenza di costruzione n. 246D del 28/05/1965 e licenza di Abitabilità n. 924 del 10/10/1967 (Vedi allegato O). Per il progetto dell'intero complesso immobiliare è stato redatto Atto d'Obbligo del 07/05/1965 a favore del Comune di Roma dove si legge che l'Alleanza Assicurazioni S.P.A. si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente a destinare a parcheggio la superficie complessiva di un metro quadrato di superficie per ogni mc costruito fuori terra per complessivi mc 10.000 per la palazzina "F" e a mantenere e sistemare a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati (Vedi allegato P).

Nella planimetria di progetto l'unità immobiliare presenta una cantina, accorpata all'appartamento con accesso anche dal pianerottolo, un giardino posto a quota inferiore e una diversa distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi.

In seguito a ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio risulta presentata una domanda in sanatoria n. 0116598 del 30/05/1986 per la realizzazione di finestre difformi da quelle approvate e per opere interne così descritte: "la superficie destinata a terrazzo giardino non è stata annessa all'unità suddetta ma realizzata e ceduta alle previste superfici destinate a spazi comuni. Alcune tramezzature sono difformi dal progetto. Pertanto, lo stato attuale risulta come da allegata planimetria". E' stata rilasciata Concessione n. 103405 del 08/04/1998 (Vedi allegato Q). Per cui, dalle ricerche eseguite, lo stato dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale del 15/06/1967, allegata alla domanda di condono e all'attuale planimetria catastale a meno di una risega nel tramezzo di divisione tra la zona cantina e la zona ingresso, dove è posizionato il termosifone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito alla consegna del libretto d'impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica (Vedi allegato R), è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (Vedi allegato S).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che il progetto n. 1194/1965, progetto n. 22026 del 1966 e successivo progetto di variante n. 29893 per modifiche interne al piano seminterrato del fabbricato "A", dove è posto il box auto oggetto di esecuzione, ha ricevuto parere favorevole in data 18/06/1966. Sono state rilasciate licenza di costruzione n. 1754 del 23/09/1966 e licenza di Abitabilità n. 365 del 14/04/1967 (Vedi allegato T). Il progetto visionato risulta conforme allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 30, EDIFICIO F, SCALA B, INTERNO 18, PIANO T

Gli esecutati durante il sopralluogo hanno fornito alla sottoscritta il Regolamento condominiale (Vedi allegato U). In seguito alla richiesta d'informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha inviato e-mail relativa al rendiconto condominiale (Vedi allegato V). Dal suddetto rendiconto condominiale si evince che:

- la spesa a preventivo per il consumo del riscaldamento dal 01/01/2019 al 30/04/2019 è pari a € 412,00 diviso in quattro rate pari a € 107,00 l'una;
- la spesa per la gestione condominiale ordinaria e riscaldamento dal 01/01/2017 al 31/12/2017 dell'appartamento della palazzina "F" è pari a € 926,52 con un saldo finale di - € 490,70;
- i millesimi per la proprietà intero Complesso – Appartamento – tab. A sono pari a 4,303;
- i millesimi per la proprietà singola Palazzina F – Appartamento - tab A1 sono pari a 25,69;
- i millesimi per la proprietà illuminazione e pulizia scale – tab. B sono pari a 22,519 - i millesimi per la proprietà riscaldamento – tab. R sono pari a 4,634.

Inoltre l'amministratore nella e-mail ha evidenziato che:

- gli esecutati, a parte possibili ritardi, pagano regolarmente;
- il servizio di portierato per la vigilanza, la custodia e la pulizia delle parti comuni del Complesso è affidato a una ditta;
- per il servizio di portierato è a disposizione un'unità abitativa ubicata nella palazzina A – scala A – piano S1 – interno A e una guardiola all'ingresso su Via Magni;
- sono in programma lavori di facciata e di impermeabilizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORNELIO MAGNI, 20, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1

Gli esecutati durante il sopralluogo hanno fornito alla sottoscritta il Regolamento condominiale (Vedi allegato U).

In seguito alla richiesta d'informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha inviato e-mail relativa a rendiconto condominiale (Vedi allegato V).

Dal rendiconto condominiale inviato dall'amministratore si evince che:

- la spesa per la gestione condominiale ordinaria dal 01/01/2017 al 31/12/2017 per il box della palazzina "A" è pari a € 50,92 con un saldo finale di - € 74,14;
- i millesimi per la proprietà intero Complesso – box auto – tab. A sono pari a 0,181 - i millesimi per la proprietà singola Palazzina A – box auto- tab A1 sono pari a 1,469



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 30, strada perpendicolare a Via Cristoforo Colombo. Via Cornelio Magni è situata nella zona periferica a sud della città, all'interno del quartiere Ardeatino confinante con il quartiere Garbatella e fa parte del Municipio VIII di Roma (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie e dell'arteria stradale Via Cristoforo Colombo. E' dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come i vicini parco Scott e parco della Caffarella. L'immobile, dove è posto l'appartamento oggetto di causa, fa parte di un complesso di sei edifici identificati con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" con accesso da via Cornelio Magni, 30. Dalla strada un cancello carrabile e uno pedonale, con accanto la guardiola del portiere, permettono l'ingresso a un percorso limitato lateralmente da aree a verde, che conduce ai portoni di ogni edificio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano rialzato (piano terra catastale) della palazzina "F" scala "B". Dal portone in ferro e vetro si accede a un androne ai cui lati due differenti gradinate conducono rispettivamente al piano rialzato della scala "A" e della scala "B". Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate con finestre che garantiscono una discreta illuminazione naturale interna. La superficie esterna dell'edificio è rivestita in cortina e si presenta in buono stato di manutenzione. L'edificio a uso residenziale è composto, oltre a un piano interrato, da un piano terra al di sopra del quale si sviluppano quattro piani e un ultimo piano a destinazione soffitte e terrazzo condominiale. Dal piano rialzato (terra catastale) si accede all'ascensore e al corpo scala. Il fabbricato è provvisto d'impianti centralizzati come riscaldamento, antenna Tv e citofono. Il servizio di portierato per la vigilanza, la custodia e la pulizia delle parti comuni del complesso edilizio è affidato a una ditta. Per il servizio di portierato è a disposizione un'unità abitativa ubicata nella palazzina A - scala A - piano S1 - interno A e una guardiola all'ingresso su Via Magni. L'appartamento oggetto di causa, situato al piano rialzato (terra catastale) distinto con l'interno 18, si presenta di forma regolare, completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. E' composto da: ingresso, soggiorno con balcone, corridoio, bagno, cucina, due camere e un vano accatastato come cantina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3, Categoria A2

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni civili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 4.000,00 e un valore minimo pari a €/mq. 3.000,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (presenza di trasporti pubblici, attività commerciali e uffici) e intrinseche dell'immobile (piano rialzato, servizio di portineria, giardino condominiale, edificio in cortina) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 3.500,00. Il Valore medio corretto del coefficiente di piano (piano



rialzato 0,92), individua il prezzo di circa €/mq. 3.220,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 91,00 è individuato in circa € 293.020,00. Il valore ottenuto decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a € 249.067,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 20. Il box è situato al piano seminterrato della palazzina "A" all'interno di un'autorimessa a cui si accede dalla strada tramite un cancello automatizzato, superato il quale una rampa carrabile conduce all'autorimessa dove sono distribuiti sei box. Il box oggetto di causa è identificato con il numero 5. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei box, il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati ispezionabili. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e di estintore. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento rosso. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) il box auto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 171, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6

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

Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per box auto in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.900,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.300,00. In considerazione della posizione e dell'alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico per la presenza di uffici e attività commerciali, si ritiene congruo per il box oggetto di pignoramento, applicare un valore massimo pari a €/mq. 1.900,00 che corretto del coefficiente di piano 0,90 (piano seminterrato) individua il prezzo di circa €/mq. 1.710,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 17,00 è individuato in circa € 29.070,00. Il valore ottenuto decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a € 24.709,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T	91,00 mq	3.500,00 €/mq Corretto dei coefficienti 3.220,00 €/mq	€ 293.020,00	100,00 decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta	€ 249.067,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1	17,00 mq	1.900,00 €/mq Corretto dei coefficienti 1.710,00 €/mq	€ 29.070,00	100,00 decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta	€ 24.709,50
Valore di stima:					€ 273.776,50



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 31/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. B - Verbale d'accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. C - Modulo Esperto appartamento
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. D - Modulo Esperto box auto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. E - Visura storica catastale - appartamento
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. F - Visura storica catastale - box auto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. G - Planimetria catastale - appartamento
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. H - Planimetria catastale - box auto
- ✓ N° 7 Foto - All. I - Fotografie n. 27
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - All. L - Atto di Compravendita
- ✓ N° 26 Altri allegati - All. M - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. N - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. O - Progetto, licenza edilizia e certificato di agibilità - appartamento
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. P - Atto d'Obbligo
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - All. Q - Concessione Edilizia - appartamento
- ✓ N° 30 Altri allegati - All. R - Libretto d'impianto caldaia
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. S - Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. T - Progetto di variante, licenza edilizia e certificato di agibilità
- ✓ N° 172 Altri allegati - All. U - Regolamento condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. V - Amministratore - gestione condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 30, strada perpendicolare a Via Cristoforo Colombo. Via Cornelio Magni è situata nella zona periferica a sud della città, all'interno del quartiere Ardeatino confinante con il quartiere Garbatella e fa parte del Municipio VIII di Roma (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie e dell'arteria stradale Via Cristoforo Colombo. E' dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come i vicini parco Scott e parco della Caffarella. L'immobile, dove è posto l'appartamento oggetto di causa, fa parte di un complesso di sei edifici identificati con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" con accesso da via Cornelio Magni, 30. Dalla strada un cancello carrabile e uno pedonale, con accanto la guardiola del portiere, permettono l'ingresso a un percorso limitato lateralmente da aree a verde, che conduce ai portoni di ogni edificio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano rialzato (piano terra catastale) della palazzina "F" scala "B". Dal portone in ferro e vetro si accede a un androne ai cui lati due differenti gradinate conducono rispettivamente al piano rialzato della scala "A" e della scala "B". Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate con finestre che garantiscono una discreta illuminazione naturale interna. La superficie esterna dell'edificio è rivestita in cortina e si presenta in buono stato di manutenzione. L'edificio a uso residenziale è composto, oltre a un piano interrato, da un piano terra al di sopra del quale si sviluppano quattro piani e un ultimo piano a destinazione soffitte e terrazzo condominiale. Dal piano rialzato (terra catastale) si accede all'ascensore e al corpo scala. Il fabbricato è provvisto d'impianti centralizzati come riscaldamento, antenna Tv e citofono. Il servizio di portierato per la vigilanza, la custodia e la pulizia delle parti comuni del complesso edilizio è affidato a una ditta. Per il servizio di portierato è a disposizione un'unità abitativa ubicata nella palazzina A - scala A - piano S1 - interno A e una guardiola all'ingresso su Via Magni. L'appartamento oggetto di causa, situato al piano rialzato (terra catastale) distinto con l'interno 18, si presenta di forma regolare, completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. E' composto da: ingresso, soggiorno con balcone, corridoio, bagno, cucina, due camere e un vano accatastato come cantina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato dove sono posti gli immobili oggetto di pignoramento, in base al Piano Regolatore Generale ricade nella Tavola 18 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo Città Consolidata a Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1 (Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa T1, i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti). Zona Urbanistica 11d Navigatori - Quartiere: Ardeatino - Municipio VIII Rete ecologica - nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi: nessuno Vincoli ricognitivi: nessuno Tav. B - Beni Paesaggistici: Urbanizzato - Paesaggi - Paesaggio degli insediamenti Urbani Estratto di mappa (Vedi allegato N).



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 20. Il box è situato al piano seminterrato della palazzina "A" all'interno di un'autorimessa a cui si accede dalla strada tramite un cancello automatizzato, superato il quale una rampa carrabile conduce all'autorimessa dove sono distribuiti sei box. Il box oggetto di causa è identificato con il numero 5. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei box, il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati ispezionabili. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e di estintore. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento rosso. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) il box auto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 171, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 722/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 30, edificio F, scala B, interno 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 80, Sub. 27, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 30, strada perpendicolare a Via Cristoforo Colombo. Via Cornelio Magni è situata nella zona periferica a sud della città, all'interno del quartiere Ardeatino confinante con il quartiere Garbatella e fa parte del Municipio VIII di Roma (Vedi allegato A). Il quartiere è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie e dell'arteria stradale Via Cristoforo Colombo. E' dotato d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali e aree a verde come i vicini parco Scott e parco della Caffarella. L'immobile, dove è posto l'appartamento oggetto di causa, fa parte di un complesso di sei edifici identificati con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" con accesso da via Cornelio Magni, 30. Dalla strada un cancello carrabile e uno pedonale, con accanto la guardiola del portiere, permettono l'ingresso a un percorso limitato lateralmente da aree a verde, che conduce ai portoni di ogni edificio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano rialzato (piano terra catastale) della palazzina "F" scala "B". Dal portone in ferro e vetro si accede a un androne ai cui lati due differenti gradinate conducono rispettivamente al piano rialzato della scala "A" e della scala "B". Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, parapetto in materiale metallico, pareti intonacate con finestre che garantiscono una discreta illuminazione naturale interna. La superficie esterna dell'edificio è rivestita in cortina e si presenta in buono stato di manutenzione. L'edificio a uso residenziale è composto, oltre a un piano interrato, da un piano terra al di sopra del quale si sviluppano quattro piani e un ultimo piano a destinazione soffitte e terrazzo condominiale. Dal piano rialzato (terra catastale) si accede all'ascensore e al corpo scala. Il fabbricato è provvisto d'impianti centralizzati come riscaldamento, antenna Tv e citofono. Il servizio di portierato per la vigilanza, la custodia e la pulizia delle parti comuni del complesso edilizio è affidato a una ditta. Per il servizio di portierato è a disposizione un'unità abitativa ubicata nella palazzina A - scala A - piano S1 - interno A e una guardiola all'ingresso su Via Magni. L'appartamento oggetto di causa, situato al piano rialzato (terra catastale) distinto con l'interno 18, si presenta di forma regolare, completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. E' composto da: ingresso, soggiorno con balcone, corridoio, bagno, cucina, due camere e un vano accatastato come cantina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) l'immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cornelio Magni, 20, edificio A, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 171, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto ubicato a Roma in Via Cornelio Magni n. 20. Il box è situato al piano seminterrato della palazzina "A" all'interno di un'autorimessa a cui si accede dalla strada tramite un cancello automatizzato, superato il quale una rampa carrabile conduce all'autorimessa dove sono distribuiti sei box. Il box oggetto di causa è identificato con il numero 5. La struttura dell'autorimessa è a travi e pilastri con tramezzi che delimitano la superficie dei box, il soffitto è controsoffittato con pannelli quadrati ispezionabili. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e di estintore. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento rosso. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Dott.ssa Rita Piccitto il 16/01/2019 (Vedi allegato B) il box auto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

