
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen, nell'Esecuzione Immobiliare
1811/2019 del R.G.E.

contro

#

Codice fiscale:

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
La zona.....	5
Il fabbricato	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 1, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	12
Dati Catastali.....	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	24
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	26
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	27
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	33
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	36
Regolarità edilizia	38



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	39
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	40
Stima / Formazione lotti.....	40
Bene N°1	43
Bene N°2	44
Bene N°3	45
Riepilogo bando d'asta	46
Schema riassuntivo Schemi riassuntivi Esecuzione Immobiliare 1811/2019 del R.G.E.....	48
Bene N° 1 - Prezzo base d'asta: € 55'000,00	48
Bene N° 2 - Prezzo base d'asta: € 87'000,00	49
Bene N° 3 - Prezzo base d'asta: € 15'000,00	50



INCARICO

La sottoscritto Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E - 00152 - Roma (RM), email gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 06 45 477 078, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. 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 Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

LA ZONA

Gli immobili oggetto della presente esecuzione si trovano nella zona di Monte Mario alta, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XIV, nell'area nord-ovest della città precisamente in Via Siro Corti, a 1 km circa dal Policlinico Agostino Gemelli, non distante da Via Cortina D'Ampezzo, da Via Trionfale, dall'Università Cattolica. Detta zona è ben collegata con i mezzi di superficie (su gomma e su rotaie), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e, in essa è presente una linea ferroviaria (stazioni FM3 Monte Mario) che presta servizio urbano all'interno del comune di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) ed è presente anche una discreta estensione di verde, nelle vicinanze infatti vi è il parco dell'Insugherata.

La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine del dopo guerra, periodo in cui ha subito un intenso sviluppo edilizio.





IL FABBRICATO

L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per quattro piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione.

L'accesso all'unità abitativa esecutata descritta, viene garantito direttamente da un ingresso su strada, da via Siro Corti. Il Condominio è dotato di altro ingresso dal civico 11e di una scala a servizio dei piani soprastanti all'unità immobiliare oggetto di relazione ed è privo di un servizio di portierato, mentre è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.

Per i beni in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/07/2022.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 1, PIANO T

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

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

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

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1,
PIANO T**

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

#(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5,
PIANO T-S1**

L'appartamento con accesso da via Siro Corti 11b confina con la rampa carrabile, Via Siro Corti, con l'immobile interno A avente accesso da Via Siro Corti n. 11f, salvo altri.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A,
PIANO T-S1**

L'appartamento con accesso da via Siro Corti 11f confina con rampa carrabile, appartamento con ingresso da Via Siro Corti n. 11b, salvo altri.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1,
PIANO T**

Posto auto avente accesso da Via Siro Corti n. 11f, posto al piano terreno, distinto con il numero 1 (uno), confinante con proprietào suoi aventi causa, area di manovra, appartamento interno A rampa condominiale, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,04 mq	33,20 mq	1,00	33,20 mq	3,00 m	terra
Cantina	24,84 mq	27,40 mq	0,20	5,48 mq	2,46 m	seminterrato
Superficie convenzionale complessiva:				38,68 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, poiché non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,55 mq	41,20 mq	1,00	41,20 mq	2,60 m	terra
Abitazione	22,20 mq	24,55 mq	0,60	14,73 mq	2,55 m	seminterrato
Superficie convenzionale complessiva:				55,93 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, poiché non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, poiché non è attuabile la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

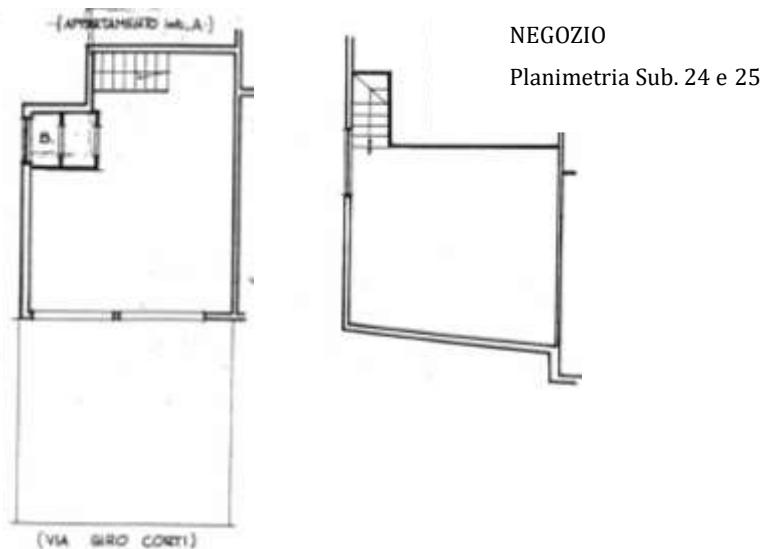
In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto ad oggi risulta essere censito:

***Catasto fabbricati di ROMA, Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504/505 Natura A/2 Classe 2 Consistenza 2 vani, Totale: 48 mq Totale escluse aree scoperte: 47 mq rendita catastale Euro 371.85, Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/ B Piano T-S1 Mappali Terreni Correlati Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 191 - Particella 1134**

In ditta a: . # Codice fiscale # piena proprietà 1/1

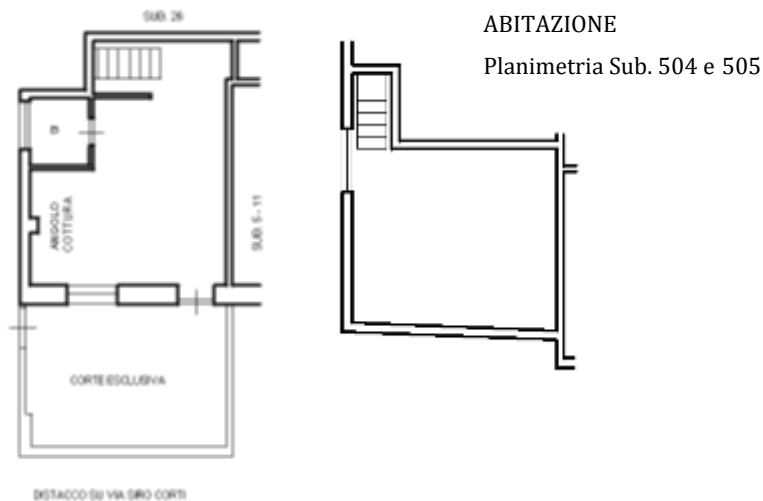
Dati derivanti da:

- Catasto fabbricati di ROMA, Foglio 191, Particella 1134, **Subalterno 24/25**, Natura C/1, Classe 7, Consistenza 39 mq, rendita catastale Euro 1937,64, Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/A Piano T-S1 INT. 5: Variazione del 15/03/1996 in atti dal 11/11/1998 frazionamento e fusione area esclusiva e box abitazione (n. 27878.1/1996).



- La soppressione dei sub. 24 e 25 ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- - foglio 191 particella 1134 sub. 504
- - foglio 191 particella 1134 sub. 505





- Catasto fabbricati di ROMA, Foglio 191, Particella 1134, Subalterno 504/505, Natura A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 371.85, Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/B Piano T-S1: Variazione della destinazione del 09/02/2010, protocollo n. RM0153554, in atti dal 09/02/2010, registrazione: negozio/abitazione (n. 13147.1/2010).
- Catasto fabbricati di ROMA, Foglio 191, Particella 1134, Subalterno 504/505, Natura A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 371.85, Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/B Piano T-S1: Variazione nel classamento del 09/02/2011 protocollo n. RM0180697 in atti dal 09/02/2011 variazione di classamento (n. 18964.1/2011).
- Catasto fabbricati di ROMA, Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504/505 Natura A/2 Classe 2 Consistenza 2 vani, Totale: 48 mq, totale escluse aree scoperte: 47 mq, rendita catastale Euro 371.85, Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/B Piano T-S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94), Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

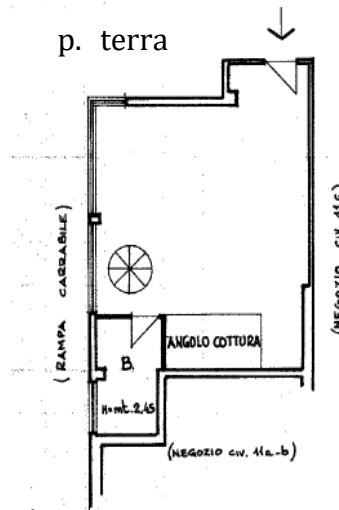
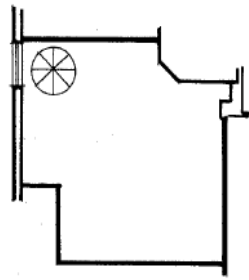
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto risulta essere censito
***Catasto fabbricati di ROMA Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 26 Natura A/2 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Totale: 54 mq. Totale escluse aree scoperte: 54 mq rendita catastale Euro 464,81 Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/F Piano T-S1 int. A**



p. seminterrato

p. terra



In ditta a: #. # Codice fiscale ## piena proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Catasto fabbricati di ROMA Comune di ROMA (H501) (RM), Foglio 191, Particella 1134, Subalterno 26, indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/F, Interno A Piano T-S1, Rendita: Euro 464,81, Zona censuaria 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Partita: 601571: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Dati derivanti da: variazione del 15/03/1996 in atti dal 11/11/1998 frazionamento e fusione area esclusiva e box abitazione (n. 27878.1/1996)

- ex:

*Catasto fabbricati di ROMA Foglio 191 Particella 1134 Subalterni 4, 10, 22

*Catasto fabbricati di ROMA Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate 1134 Subalterno 505 Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/B Piano T-S1

In ditta a: # # Codice fiscale # # piena proprietà

1/1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto risulta essere censito:

***Catasto fabbricati di ROMA Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 6 Natura C/6, Classe 3, Consistenza 20mq, Totale: 26 mq, rendita catastale Euro 76,44 Indirizzo VIA SIRO CORTI n. 11/F Piano T int.1.**

In ditta a: ## Codice fiscale ## piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 23/11/1993 in atti dal 06/05/1998 P. F. A.98/99 (n. 88590/1993). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

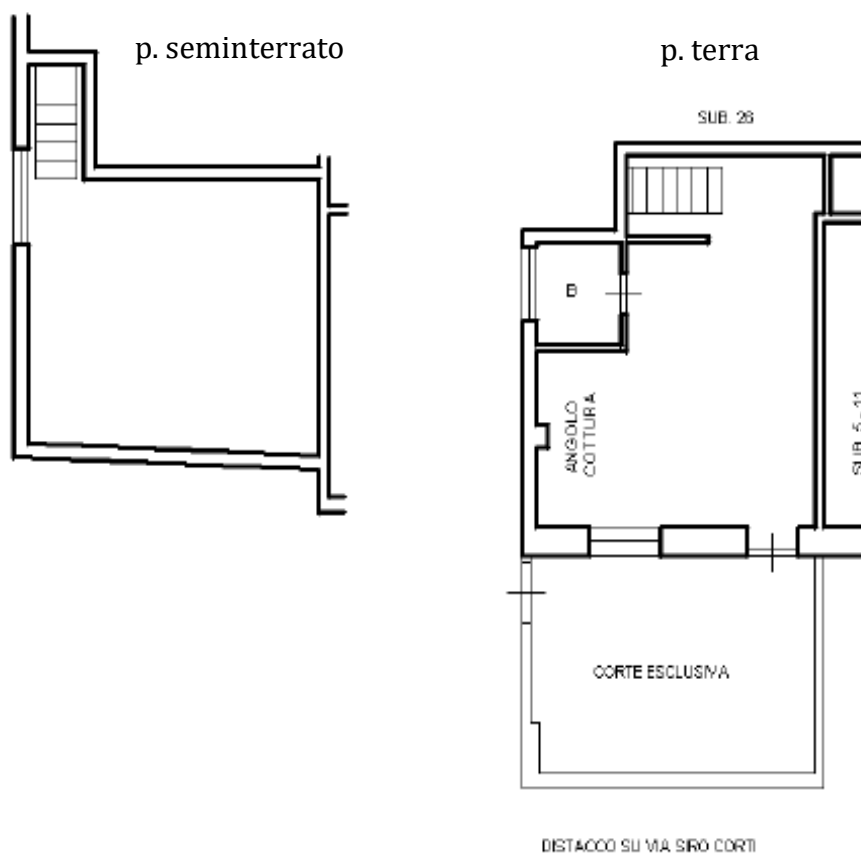
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u.	191	1134	504 505	5	A2	2	2 vani	48 mq	371,85 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel pignoramento il bene è descritto conformemente all'identificazione catastale.

Attualmente, il bene è una Abitazione di tipo civile (A/2) sita in Roma (RM) dove risulta VIA SIRO CORTI n. 11B piano: T-S1, distinta in catasto con Foglio: 191 Particella: 1134 Sub.: 504/505.



L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale come distribuzione degli spazi, ma non risulta il cambio di destinazione d'uso urbanistico da negozio ad abitazione; pertanto, questa difformità è urbanistica e di fatto consiste nella diversa destinazione d'uso.

Inoltre, l'area antistante all'ingresso dell'immobile è rappresentata come una corte esclusiva, ma tale area è destinata a parcheggio pubblico urbanisticamente.

Pertanto va presentato un DOcfa per sanare la difformità planimetrica catastale.

Il costo della pratica compreso di spese tecniche è di 500,00 euro.

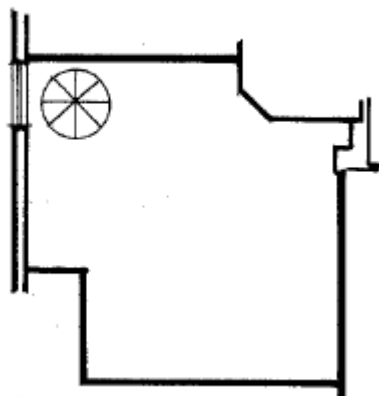
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	191	1134	26	5	A2	A/2	2.5 vani	54,00 mq	464,81 €	T-S1		

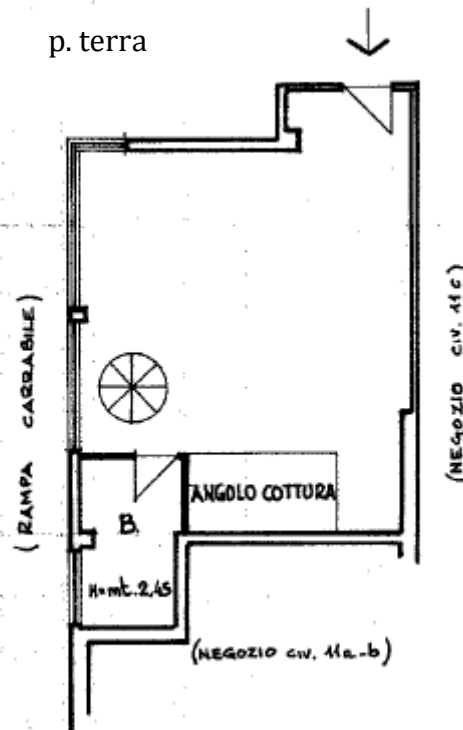
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento ma è presente una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di una porta posta al piano seminterrato che sbocca nel corsello dell'autorimessa che deve essere chiusa.

p. seminterrato



p. terra

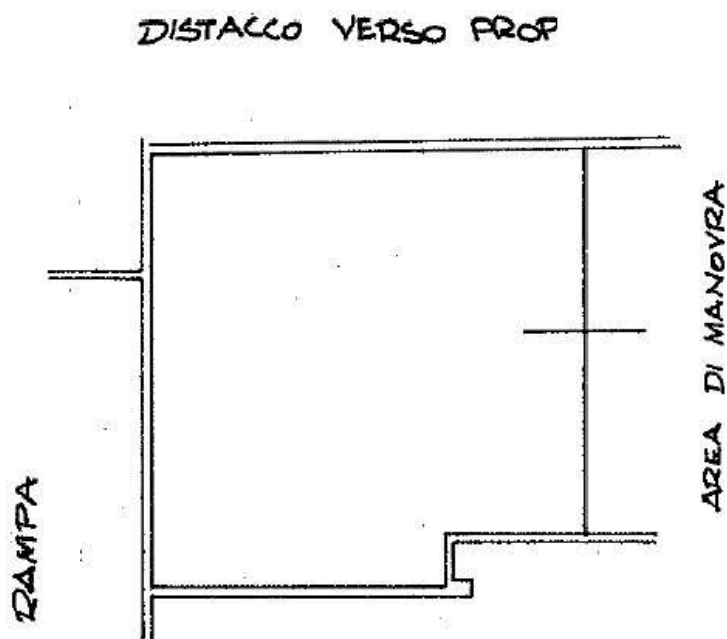


BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1,
PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urb.	191	1134	6	5	C/6	3	20 mq	26 mq	76,44 €	T		

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse. Infatti la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione, sia per lo stato di incuria in cui versa, sia per la presenza di infiltrazioni e muffe. Lo stato dell'unità immobiliare può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'immobile.









**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A,
PIANO T-S1**

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse. Infatti la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione, sia per lo stato di incuria in cui versa, sia per la presenza di infiltrazioni e muffe. Lo stato dell'unità immobiliare può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'immobile.









**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1,
PIANO T**

Lo stato conservativo può definirsi discreto.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Gli immobili sono inseriti in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

Secondo quanto riportato nel regolamento condominiale, di cui si riporta uno stralcio, sono di proprietà comune in modo indivisibile a favore di tutti gli appartamenti nelle porzioni millesimali con la partecipazione delle spese generali:

- a) l'area al piano terra delimitata dalla rampa di accesso ai box;
- b) l'androne e il vano scala, il lavatoio, l'ascensore con i relativi impianti d'illuminazione,
- c) la sede stradale privata,
- d) la fognatura, i canali di scarico, gli impianti idrici, elettrici e del gas fino ai punti di allaccio.

Sono da intendersi proprietà comuni tra tutti i possessori dei box:

- e) Rampa di accesso, area di manovra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è circondato da un'area di pertinenza e da spazi condominiali, recintati e chiusi da un cancello in ferro distinto dal civico 11 F, i quali conducono all'androne della palazzina. La palazzina, dove insistono gli immobili oggetto di stima, è corredata da ascensore, mentre gli immobili oggetto di perizia ne sono privi essendo posti al piano terra con accesso autonomo.

I prospetti presentano rifiniture che possono definirsi ordinarie finite ad intonaco tinteggiato color crema, al piano terreno mentre gli altri piani sono rivestiti di cortina con il marcapiano ed i sottobalconi in cemento a faccia vista. I prospetti dell'intero dell'edificio risultano in uno stato di manutenzione discreto.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5,
PIANO T-S1**

Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, presenta materiali di rifinitura di mediocre qualità che versano in uno stato di degrado per incuria e presenza di infiltrazioni, ponti termici, umidità e muffe.

Al piano seminterrato si rileva la presenza di umidità di risalita con conseguente degrado del supporto murario.

L'altezza utile dell'immobile al piano terreno è di 3,00 ml, mentre al piano seminterrato è 2,46 ml.

Il pavimento posto in essere è un maiolicato.

I muri ed i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati, l'intonaco e le tinte si presentano in carenti condizioni e mostrano ammaloramenti in quasi tutti gli ambienti. La porta d'ingresso all'immobile è blindata ed è fornita di una serratura di sicurezza interna. Gli infissi sono a taglio termico bianchi protetti da persiane e da grate di sicurezza. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è scarsamente luminoso con infissi che prospettano verso l'area di pertinenza e la rampa del garage. L'appartamento è provvisto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria di cui non si è potuto verificare il funzionamento. L'impianto elettrico è presente ma non è stato verificato essendo staccato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A,
PIANO T-S1**

Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, presenta materiali di rifinitura di mediocre qualità che versano in uno stato di degrado per incuria e presenza di infiltrazioni, ponti termici, umidità e muffe.

Al piano seminterrato si rileva la presenza di umidità di risalita con conseguente degrado del supporto murario.

L'altezza utile dell'immobile al piano terreno è di 2,60 ml, mentre al piano seminterrato è 2,55 ml.

Il pavimento posto in essere è un maiolicato.

I muri ed i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati, l'intonaco e le tinte si presentano in carenti condizioni e mostrano ammaloramenti in quasi tutti gli ambienti. La porta d'ingresso all'immobile è una portafinestra protetta da grata di sicurezza. Gli infissi sono a taglio termico bianchi protetti da grate di sicurezza. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è scarsamente luminoso con infissi che prospettano verso la rampa carrabile di accesso



all'autorimessa. L'appartamento è provvisto di acqua calda sanitaria di cui non si è potuto verificare il funzionamento. L'impianto elettrico è presente ma non è stato verificato essendo staccato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sull'immobile distinto al Foglio 191, particella 1134, subalterni graffati 504 e 505 (già subalterni graffati 24 e 25), zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2, superficie catastale: totale mq 48, totale escluse le aree scoperte mq 47, rendita Euro 371,85, VIA SIRO CORTI n. 11/B, piano T-S1. (Variazione del 9 febbraio 2010 - Negozio Abitazione n. 13147.1/2010) si riporta la

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

- ALLA# dal sig. # con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Papi di Roma in data 23 giugno 2008 repertorio 114125/32545 trascritto



presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 il giorno 1/07/2008 ai nn.81289/46196 che acquista:

a) - locale ad uso negozio sito al piano terreno, avente accesso da Via Siro Corti n. 11a-b (in Catasto "n. 11/A"), distinto con il numero catastale "5", composto da un grande ambiente con w.c., portico e piccola area antistante, di sua pertinenza, con annesso locale sottonegozio al quale si accede a mezzo di rampa scala interna; il tutto confinante con rampa carrabile, Via Siro Corti, negozio avente accesso da Via Siro Corti n. 11c-d, salvo altri.

- a, come sopra generalizzato proprietario in maggior consistenza oltre il ventennio dalla soc. -,
con sede in CF: ## con atto di compravendita a rogito
del Notaio Marco Papi di Roma in data 19/10/1994, repertorio n. 69703/13830 trascritto presso l'agenzia del territorio servizi di pubblicità Immobiliare di Roma 1 il giorno 5/11/1994 ai nn. 68748/38583 che acquista:

- locale ad uso negozio sito al piano terra, avente accesso
da Via Siro Corti n. 11a-b, composto di un grande ambiente
con wc., portico ed antistante piccola area, con annesso lo-
cale sottonegozio al quale si accede a mezzo di rampa scala
interna, il tutto confinante con rampa carrabile, Via Siro
Corti, negozio avente accesso da Via Siro Corti n. 11c-d,

<<omissis>



STATO DELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

A) a margine della trascrizione del giorno 1° luglio 2008 ai nn. 81289/46196, atto di compravendita a rogito del Notaio marco PAPI di Roma, in data 23 giugno 2008, repertorio n. 114125/32545, sono state annotate le seguenti formalità:

*annotazione in data 10 ottobre 2016 n. 108731/14898 – atto giudiziario del 10 settembre 2015 rep 17445/2015, inefficacia parziale, nel quadro D della nota si riporta: “si dichiara l’inefficacia dell’atto di compravendita a rogito Notaio Marco Papi (n. rep. 114125/32545) nei confronti della Banca Popolare e Commercio e Industria S.p.a., creditrice intervenuta nel giudizio di revoca ordinaria ex art. 2901 c.c. promosso da Unicredit Management Bank S.p.a., quale mandataria di Unicredit Corporate Banking Spa”

*annotazione in data 21 novembre 2016 n. 129807/17552 – atto giudiziario del 10 settembre 2015 rep 17445, inefficacia parziale, nel quadro D della nota si riporta: “con la presente nota di annotamento si intende trascrivere la sentenza n. 18064/2015 emessa dal tribunale di Roma e passata in giudicato con il Tribunale di Roma costituisce: dichiara inopponibile – ex art. 2901 c.c. – alla Unicredit Corporate Banking spa e alla Banca Popolare Commercio e Industria Spa l’atto di compravendita, a rogito notaio Marco Papi di Roma, del 23 giugno 2008, rep. 114.125/32545, registrato il 01/07/2008 presso la conservatoria dei RR.II. di Roma 1, reg. part. n. 46196, reg. gen. n. 81289, avente oggetto vile di Roma, revoca atti soggetti a trascrizione a favore UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contro ## e ## (foglio 191 particella 1134, subalterni graffati 24 e 25, sub. 26 e 6);

- trascrizione del 8 febbraio 2013 nn. 13923/10528, domanda giudiziale in data 21 novembre 2012 rep. n. 13872/2012 Tribunale Civile di Roma, revoca atti soggetti a trascrizione a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. contro # e (foglio 191 particelle 1134, subalterni graffati 24 e 25, sub. 26 e 6);

- ipoteca giudiziale iscritta in data 18 febbraio 2015 ai nn. 15114/2205, atto giudiziario del 23 giugno 2011 rep 9317/2011 TRIBUNALE DI ROMA <<omissis>> ASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A. e contro # # ipoteca euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) capitale 452.897,26 (quattrocentocinquantaduemilaottocentonovantasette virgola ventisei) (foglio 191 particella 1134, subalterni graffati 504 e 505);

- pignoramento trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 9 maggio 2019 ai nn. 54004/37719 a favore di # contro ##, atto



giudiziario del 19 marzo 2019 n. 14109 del Tribunale Civile di Roma, su foglio 191 particella 1134 subalterni graffati 504 e 505;

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 7 febbraio 2020 ai nn. 13467/9726 a favore di ## contro , atto

giudiziario del 8 novembre 2019 n. 1811 del Tribunale Civile di Roma, su foglio 191 particella 1134 subalterni graffati 504 e 505.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Messina Vitrano all'esecutato ## la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 23/06/2008 numero di repertorio 11415/32545 Notaio Marco Papi sede Roma trascritto il 01/07/2008 nn81289 da potere di #nato il a CF ## che acquista:

b) - appartamento per civile abitazione avente accesso da Via Siro Corti n. 11f, posto ai piani primo sottostrada e terreno, collegati tra loro a mezzo di scala interna, distinto in Catasto con la lettera "A", composto di due vani e mezzo catastali, confinante con rampa carrabile, negozio di cui al precedente paragrafo a), negozio con accesso dal civico n. 116 di Via Siro Corti, salvo altri.

Quanto sopra è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, regolarmente intestato alla parte venditrice, nel foglio 191, con la particella 1134, sub. 26, Via Siro Corti n. 11/F, piano T-S1, interno A, z.c. 5, categ. A/2, cl. 2, vani 2,5, rendita euro 464,81;

A margine della presente formalità sussistono i seguenti annotamenti:

10/10/2016 ai NN. 108731/14898 atto di inefficacia parziale, emesso il 10/09/2015 Tribunale MINTURNO (LT) numero di repertorio 17445/2015

Si dichiara l'inefficacia dell'atto di compravendita nei confronti della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a., creditrice intervenuta del giudizio di revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c. promosso da Unicredit Management Bank s.p.a., quale mandataria di Unicredit Corporate Banking spa.

21/11/2016 ai NN. 129807/17552 atto di inefficacia parziale, emesso il 10/09/2015 Tribunale Civile ROMA Numero di repertorio 17445

Con la presente nota di annotamento si intende trascrivere la sentenza n. 18064/2015 emessa dal



Tribunale di Roma e passata in giudicato con cui il Tribunale di Roma così statuisce: dichiara inopponibile – ex art. 2901 c.c. – alla Unicredit Corporate Banking spa e alla Banca Popolare Commercio e Industria spa l'atto di compravendita, registrato il 01/07/2008 presso la conservatoria dei rr.ii. di Roma 1, reg. part. N. 46196, reg. gen. n. 81289,

* A ##, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Marco Papi di Roma del 19.10.1994 rep. 69703/13830 trascritto il 05/11/1994 nn. 68748/38588

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 63909/37134 del 25/05/2010 nascete da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2010 Numero di repertorio 7854 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA, a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 05140920017 contro # # sede Codice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 24 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 25 Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 10 Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 4, Roma foglio 191 particella 1134 sub 24 con unità precedente identificata da Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 10 Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 4, Roma foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

TRASCRIZIONE NN. 94303/54345 del 28/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 31/05/2010 Numero di repertorio 35420 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA Sede VERONA Codice fiscale 03656170960 contro Sede Codice fiscale

, ## Nato il a Codice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 24 Particella 1134 Sub. 25, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

Si chiede di dichiarare inefficace l'atto di compravendita trascritto il 1/07/2008 reg. part. n. 46196 reg. gen. n. 81289

TRASCRIZIONE NN. 13923/10528 DEL 08/02/2013 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 21/11/2012 Numero di repertorio 13872/2012 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA



A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E IDUSTRIA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 03910420961 contro ## Sede Codice fiscale ##,

Nato il a Codice fiscale

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 24 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 25, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26 Particella 1134 Sub. 6

Si chiede di dichiarare inefficace l'atto di compravendita trascritto il 1/07/2008 re. part. n. 46196 reg. gen. n. 81289

ISCRIZIONE NN. 47378/6480 del 15/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2011 Numero di repertorio 9317/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

#A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A. Sede FERRARA Codice fiscale 01208710382 contro # SedeCodice fiscale ##

Capitale € 452.897,26 Totale € 250.000,00

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26

N.B. A margine risultano:

*IPOTECA GIUDIZIALE NN. 15114/2205 del 18/02/2015 derivante da decreto ingiuntivo del 23/06/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 9317/2011

ISCRIZIONE NN. 15114/2205 del 18/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2011 Numero di repertorio 9317/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A. Sede FERRARA Codice fiscale 01208710382 contro ## Sede Codice fiscale

Capitale € 452.897,26 Totale € 250.000,00

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 505, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

In estensione alla formalità del 15/05/2013 NN. 47378/6480 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

TRASCRIZIONE NN. 54004/37719 del 09/05/2019 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/03/2019 Numero di repertorio 14109 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di ## Sede Codice fiscale ##

contro Sede Codice fiscale



Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 505

TRASCRIZIONE NN. 13467/9726 del 07/02/2020 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2019 Numero di repertorio 1811 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA

A favore di Sede # Codice fiscale ##

contro ## SedeCodice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 504 Particella 1134 Sub. 505

TRASCRIZIONE NN. 15225/10447 del 09/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/01/2021 Numero di repertorio 730 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede ROMA

A favore di #FINO I SECURITISATION S.R.L. # Sede MILANO Codice fiscale #09966380967# (Richiedente: FINO I SECURISATION S.R.L. MILANO), contro ##. Sede

Codice fiscale #

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 505, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26 Foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Foglio 191, particella 1134, subalterno 6 zona censuaria 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale: totale mq 26, totale, rendita Euro 76.44, VIA SIRO CORTI n. 11/f int. 1, piano T.
CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

ALLA SOC. ## dal sig. # con atto di compravendita a rogito del

Notaio Marco Papi di Roma in data 23 giugno 2008 repertorio 114125/32545 trascritto presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 il giorno 1/07/2008 ai nn.81289/46196;

come sopra generalizzato proprietario in maggior consistenza oltre il ventennio dalla soc. - , con sede in

CF: ##

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Papi di Roma in data 19/10/1994, repertorio n. 69703/13830 trascritto presso l'agenzia del territorio servizi di pubblicità Immobiliare di Roma 1 il giorno 5/11/1994 ai nn. 68748/38583



STATO DELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 63909/37134 del 25/05/2010 nascete da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2010 Numero di repertorio 7854 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA

A favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 05140920017 contro ## sede Codice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 24 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 25 Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 10 Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 4, Roma foglio 191 particella 1134 sub 24 con unità precedente identificata da Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 10 Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 4, Roma foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

TRASCRIZIONE NN. 94303/54345 del 28/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 31/05/2010 Numero di repertorio 35420 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA Sede VERONA Codice fiscale 03656170960 contro Sede Codice fiscale , ## Nato il a Codice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 24 Particella 1134 Sub. 25, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

Si chiede di dichiarare inefficace l'atto di compravendita trascritto il 1/07/2008 reg. part. n. 46196 reg. gen. n. 81289

TRASCRIZIONE NN. 13923/10528 DEL 08/02/2013 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 21/11/2012 Numero di repertorio 13872/2012 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA

A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E IDUSTRIA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 03910420961 contro ## Sede Codice fiscale ##, ## Nato il a Codice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 24 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 25, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26 Particella 1134 Sub. 6



Si chiede di dichiarare inefficace l'atto di compravendita trascritto il 1/07/2008 re. part. n. 46196 reg. gen. n. 81289

ISCRIZIONE NN. 47378/6480 del 15/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2011 Numero di repertorio 9317/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

#A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A. Sede FERRARA Codice fiscale 01208710382 contro # Sede Codice fiscale ##

N.B. A margine risultano:

*IPOTECA GIUDIZIALE NN. 15114/2205 del 18/02/2015 derivante da decreto ingiuntivo del 23/06/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 9317/2011

ISCRIZIONE NN. 15114/2205 del 18/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2011 Numero di repertorio 9317/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A. Sede FERRARA Codice fiscale 01208710382 contro ## Sede Codice fiscale
Capitale € 452.897,26 Totale € 250.000,00

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 505, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 6
In estensione alla formalità del 15/05/2013 NN. 47378/6480 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

TRASCRIZIONE NN. 54004/37719 del 09/05/2019 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/03/2019 Numero di repertorio 14109 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA

A favore di ## Sede Codice fiscale ##
contro # Sede Codice fiscale #

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 505

TRASCRIZIONE NN. 13467/9726 del 07/02/2020 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2019 Numero di repertorio 1811 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA

A favore di # Sede# Codice fiscale ##
contro ## Sede Codice fiscale ##



Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 504 Particella 1134 Sub. 505

TRASCRIZIONE NN. 15225/10447 del 09/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/01/2021 Numero di repertorio 730 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede ROMA

A favore di #FINO I SECURITISATION S.R.L. # Sede MILANO Codice fiscale #09966380967# (Richiedente: FINO I SECURISATION S.R.L. MILANO), contro ##. Sede Codice fiscale ##

Grava su Roma Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 504 graffate Foglio 191 Particella 1134 Subalterno 505, Roma Foglio 191 Particella 1134 Sub. 26 Foglio 191 Particella 1134 Sub. 6

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato distinto al catasto del Comune di Roma al foglio 191 con la particella 1134 secondo il piano regolatore generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. Esso ricade:



1. Sistemi e regole: sistema insediativo
per la quasi totalità tessuti prevalentemente residenziali,
per la restante minima parte strada (infrastrutture per la mobilità), il tutto all'interno del programma integrato XIX 2 - Monte Mario della città da ristrutturare
2. Rete ecologica: nessuna prescrizione
3. Carta della qualità: sull'immobile non risultano individuati elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale da conservare e valorizzare (art. 16 comma 1 N.T.A.)

In base alle previsioni del Piano Regolatore generale del Comune di Roma, previgente approvato con DPR . 856/2004 l'immobile ricade in zona F sottozona F1 (ristrutturazione urbanistica) con vincolo archeologico o paesistico.

L'immobile non risulta compreso nel perimetro della planimetria trasmessa dall'ufficio Piano Regolatore Generale relative alle terre di uso civico dell'intero territorio comunale, elaborata il 4 febbraio 2002. L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE adottato con DD.GG.RR.556 E 1025/2007:

TAVOLA A: Paesaggio degli insediamenti urbani;

Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti,

TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR

- PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N. 15/7 Veio Cesano approvato con L. R. n. 24/98.

È altresì presente **UN ATTO D'OBBLIGO** RICEVUTO A ROMA IL 9 MARZO 1993 REPERTORIO 59718/12031 REGISTRATO A ROMA 11 MARZO 93 AL N.12941 SERIE 1/B nel quale "si obbliga a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di 50 mq a parcheggio di uso pubblico ed aperto a pubblico transito ed individua tale superficie nell'area antistante l'immobile con ingresso da via Siro Corti 11 b.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11B, INTERNO 5, PIANO T-S1

Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 196/C del 28/03/1991 con progetto prot. 11883/89 e successivamente con Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera n. 392/C in data 23/04/1993 con progetto 75019/91 e successiva Concessione Edilizia in Variante di cui al Progetto prot. 35265/94 del 13/05/1994 con parere favorevole della Commissione del 29/05/1996.

Sono altresì per l'unità immobiliare oggetto di perizia delle istanze di condono edilizio per il negozio:

- Protocollo n. 0/44771 – sott.0 – civico 11/A e 11/B – in attesa lavorazione – intestatario #

riferita all'ampliamento di superficie utile di 4,90 mq, su tale istanza non vi sono ulteriori indicazioni di dove tale cubatura viene realizzata.

- Protocollo n. 0/554149 – sott.0 – civico 11/A e 11/B – fog. 191, part.1134, sub.24 e 25 - in attesa lavorazione, intestatario ## riferita all'ampliamento di superficie utile di 5 mq sull'area di proprietà esclusiva.

Rispetto progetto concessionato risultano chiuse una porta finestra ed una finestra che prospettavano in una porzione di piano piloty dove oggi sorge un altro immobile.

Nella planimetria presente nell'istanza di condono la planimetria non presenta le suddette bucaure, inoltre sul prospetto su via Siro Corti sono presenti delle vetrine oggi non più presenti.

Inoltre, catastalmente detto immobile risulta essere appartamento.

Da accertamenti urbanistici, tali autorizzazioni in sanatoria non sono ancora concluse.

Nella situazione sopra descritta si ritiene opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a - 10%.

Dai sopralluoghi e dalla documentazione urbanistica acquisita emergono alcune difformità anche rispetto all'istanza di condono per diversa distribuzione interna e una diversa destinazione d'uso, ovvero la destinazione assentita urbanisticamente è di negozio, e le vetrine su via Siro Corti sono state sostituite con un portoncino ed una finestra.

Da accertamenti urbanistici, tale cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione non è presente negli uffici del Comune.

Considerato che dai rilievi dei luoghi l'immobile è un appartamento, che la destinazione di



appartamento è conforme alla tipologia edilizia del fabbricato ma che detto cambio d'uso è stato attuato in assenza di titolo abilitativo, con modifica dei prospetti, la sanabilità di detti abusi è subordinata alla presentazione di una SCIA di conformità. La presentazione della SCIA ovviamente è subordinata al ritiro della concessione in sanatoria, in merito al condono si precisa che non è possibile prevedere l'esito non essendo conclusa la pratica.

Inoltre per ottemperare all'atto d'obbligo deve essere rimossa la recinzione per poter lasciare l'area a parcheggio di uso pubblico previa presentazione di una CILA di usupristino.

Costi: si prevede una spesa di 15'000,00 euro:

- per la redazione e presentazione della CILA di usupristino e la rimozione con trasporti a discarica della recinzione,
- per il perfezionamento dell'istanza di condono,
- per la redazione e presentazione della SCIA, da presentare dopo il perfezionamento dell'istanza di condono.

Tale costo verrà detratta al valore dell'immobile.

In conclusione, si prevede:

la riduzione del valore commerciale stimato pari a - 10%

lo scorporo dei costi per la regolarizzazione edilizia del bene pari a € 15'000,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO A, PIANO T-S1

Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 196/C del 28/03/1991 con progetto prot. 11883/89 e successivamente con Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera n. 392/C in data 23/04/1993 con progetto 75019/91 e successiva Concessione Edilizia in Variante di cui al Progetto prot. 35265/94 del 13/05/1994 con parere favorevole della Commissione del 29/05/1996. Sono altresì per l'unità immobiliare oggetto di perizia delle istanze di condono edilizio. In merito al condono si precisa che non è possibile prevedere l'esito non essendo conclusa la pratica.

- Protocollo n. 0/44705 - sott.0 - civico 11/F - dati catastali non presenti - in attesa lavorazione - intestatario ##



- Protocollo n. 0/554436 - sott.0 - civico 11/F - int.A - fog. 191, part.1134, sub.26 - in attesa lavorazione -intestataro ## per realizzazione di un cambio di destinazione d'uso al piano interrato da box ad abitazione per una superficie utile abitabile di mq 24 collegata ad una nuova unità per una superficie utile residenziale di mq 63 pari ad un volume complessivo di mc 180,00

Da accertamenti urbanistici, tali autorizzazioni in sanatoria non sono ancora concluse, di cui non è possibile prevedere l'esito non essendo conclusa la pratica..

Nella situazione sopra descritta si ritiene opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a - 20%.

Va altresì considerato il costo per la chiusura della porta che sbocca nel corsello dell'autorimessa con presentazione di CILA per usupristino. Tale attività compresa di spese tecniche per la presentazione del titolo ha un costo di circa 3'000,00 che deve essere detratto dal valore dell'immobile.

In conclusione, si prevede:

la riduzione del valore commerciale stimato pari a - 20%

lo scorporo dei costi per la regolarizzazione edilizia del bene pari a € 3'000,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SIRO CORTI 11F, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 196/C del 28/03/1991 con progetto prot. 11883/89 e successivamente con Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera n. 392/C in data 23/04/1993 con progetto 75019/91 e successiva Concessione Edilizia in Variante di cui al Progetto prot. 35265/94 del 13/05/1994 con parere favorevole della Commissione del 29/05/1996.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore dell'immobile all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto, confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia quelle riferite alle unità abitative, sia quelle che caratterizzano il contesto in cui gli immobili sono collocati. Più precisamente, si è tenuto conto dei seguenti elementi: l'esposizione degli ambienti, il livello dell'immobile, la consistenza e le relative dimensioni dell'appartamento, l'altezza dei soffitti; lo stato di conservazione dell'edificio di appartenenza, la consistenza di spazi condominiali; la zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo di 0.75 per le unità immobiliari oggetto di stima.

immobile	Piano:	terra	0,90
	Stato conservativo:	da ristrutturare totalmente	0,90
	Affaccio:	su due lati	0,98
	Esposizione:	scarsamente assoluta	0,95
	Altezza soffitti:	tra 2,70 e 3,20 ml	1,00
	Vista:	prevalentemente ostacolata	0,95
edificio	Tipologia:	non intensiva	1,00
	Stato conservativo:	buono	1,05
	Spazi condominiali:	senza rilevanti spazi	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO			0,75

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: ROMA, Fascia/zona: Periferica/MONTE MARIO ALTO, Codice zona: D69, Microzona: 61, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale riporta i seguenti valori di Mercato riferiti alla superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1550	2300	L	11	16,5	L
Abitazioni civili	Normale	2200	3200	L	9	13	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2000	2950	L	8,5	12	L
Box	Normale	1150	1600	L	5,8	8,3	L



Posti auto coperti	Normale	850	1200	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	8,3	12,3	L



Il “listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma” Anno 2022 per la zona di Roma DELLE VITTORIE – S11 si rileva che:

- per abitazioni della prima fascia il valore è di € 2’900,00 (€/mq).
- per abitazioni della seconda fascia il valore è di € 2’700,00 (€/mq).



DELLA VITTORIA - S11 (Municipi: XIV / XV - ex Municipi XIX / XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni - I fascia	2900	↔	9 ↔
Abitazioni - II fascia	2700	↔	7 ↔
Uffici	2750	↔	8,5 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	2600	↔	11,5 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1900	↔	7,5 ↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali	1150	↔	6 ↔
Locali - Complessi attività turistiche	ng	↔	ng ↔
Box e posti auto	2100	↔	10 ↔

Superficie in ha
..... 616,95

- Dai valori sopra riportati per le unità abitative si assume il valore medio dei prezzi offerti dall’Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €/mq 2.750,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0.75 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di €/mq 2.068,62.
- Dai valori sopra riportati per il posto auto si assume il valore medio dei prezzi offerti dall’Agenzia delle entrate corrispondente a €/mq 600,00.

Considerato che si tratta di tre beni vendibili separatamente si è provveduto a formare tre lotti.

Dai valori di stima ricavati verranno detratti importi necessari alla regolarizzazione urbanistica dei beni ed al rischio per vizi occulti.



BENE N° 1

Moltiplicando il prezzo di €/ mq 2.068,62 ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 80'014,22

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1	38,68 mq	2.068,62 €/mq	€ 8'0014,22	100,00%	€ 80'014,22
Valore di stima:					€ 80'014,22

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10	%
Oneri per regolarizzazione urbanistica	15'000	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2	%

Valore finale di stima: € 55'412,51 opportunamente arrotondato: **€ 55.000,00**



BENE N°2

Moltiplicando il prezzo di €/ mq 2.068,62 ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in €115'697,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1	55,93 mq	2'068,62€/mq	€ 115.697,92	100,00%	€ 115.697,92
				Valore di stima:	€ 115.697,92

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20	%
Oneri per regolarizzazione urbanistica	3'000	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 87.244,38 opportunamente arrotondato: **€ 87.000,00**



BENE N°3

Moltiplicando il prezzo €/ mq 600,00 ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 15'600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T	26,00 mq	600,00 €/mq	€ 15.600,00	100,00%	€ 15.600,00
				Valore di stima:	€ 15.600,00

Valore di stima: € 15.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 15.288,00 opportunamente arrotondato: **€ 15.000,00**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LA ZONA. L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Monte Mario alta, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XIV, nell'area nord-ovest della città precisamente in Via Siro Corti a 1 km circa dal Policlinico Agostino Gemelli, non distante da Via Cortina D'Ampezzo, da Via Trionfale, dall'Università Cattolica.

Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma e su rotaie), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e, in essa è presente una linea ferroviaria (stazioni FM3 Monte Mario) che presta servizio urbano all'interno del comune di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) ed è presente anche una discreta estensione di verde, nelle vicinanze infatti vi è il parco dell'Insugherata. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine del dopo guerra, periodo in cui ha subito un intenso sviluppo edilizio.

IL FABBRICATO. L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per quattro piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione. L'accesso all'unità abitativa eseguita descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada, da via Siro Corti, che conduce all'area di pertinenza dell'immobile dalla quale si accede nell'unità immobiliare. Il Condominio è dotato di altro ingresso dal civico 11e di una scala a servizio dei piani soprastanti all'unità immobiliare oggetto di relazione ed è privo di un servizio di portierato, mentre è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore.

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 504/505, Zc. 5, Categoria A/2 – Fg. 191, Part. 1134, Sub. 505, Categoria A/2,

Valore di stima del bene: € 90.584,87

Il valore dell'immobile dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €/mq 2.750,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0.75 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di €/mq 2.068,62. Questo valore al metro quadrato tiene quindi conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene. Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 80'014,22

Applicando gli opportuni deprezzamenti si giunge al

PREZZO BASE D'ASTA: € 55'000,00



BENE N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A/2 – Fg. 191, Part. 1134, Sub. 26, Categoria A/2,

Valore di stima del bene: € 115.697,92

Il valore dell'immobile dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €/mq 2.750,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0.75 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di €/mq 2.068,62. Questo valore al metro quadrato tiene quindi conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene. Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 115.697,92

Applicando gli opportuni deprezzamenti si giunge al

PREZZO BASE D'ASTA: € 87'000,00

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C/6

Valore di stima del bene: € 15'600,00

Il valore dell'immobile dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate corrispondente a €/mq 600,00. Questo valore al metro quadrato tiene quindi conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene. Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in € 15.600,00

Applicando gli opportuni deprezzamenti si giunge al

PREZZO BASE D'ASTA: € 15'000,00

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

Roma, li 13/04/2023

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

Arch. Percaccio Gloria Carmen



SCHEMA RIASSUNTIVO SCHEMI RIASSUNTIVI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1811/2019 DEL R.G.E.

BENE N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55'000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Siro Corti 11b, interno 5, piano T-S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 504, Zc. 5, - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 505, Categoria A/2	Superficie	43,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse. Infatti l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione, sia per lo stato di incuria in cui versa, sia per la presenza di infiltrazioni e muffe. Lo stato dell'unità immobiliare può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'immobile.		
Descrizione:	<p>La zona: 'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Monte Mario alta, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XIV, nell'area nord-ovest della città precisamente in Via Siro Corti a 1 km circa dal Policlinico Agostino Gemelli, non distante da Via Cortina D'Ampezzo, da Via Trionfale, dall'Università Cattolica. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma e su rotaie), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e, in essa è presente una linea ferroviaria (stazioni FM3 Monte Mario) che presta servizio urbano all'interno del comune di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) ed è presente anche una discreta estensione di verde, nelle vicinanze infatti vi è il parco dell'Insugherata.</p> <p>Il fabbricato: L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per quattro piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione. L'accesso all'unità abitativa eseguita descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada, da via Siro Corti. Il condominio in cui insiste l'immobile è privo di un servizio di portierato, mentre è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile ha due livelli.</p>		
Conformità urbanistica	La corte, antistante l'immobile, secondo quanto riportato nell'atto d'obbligo, è un bene comune destinato a parcheggio pubblico per cui l'acquirente dovrà procedere al ripristino della destinazione originaria a parcheggio previa presentazione di una CILA di usupristino. È presente un'istanza di condono che va perfezionata al fine del ritiro della concessione, condono di cui non è possibile prevedere l'esito non essendo conclusa la pratica. Rispetto all'istanza di condono vi è diversa distribuzione interna, le vetrine che prospetta su via Siro Corti sono state sostituite con un portoncino ed una finestra, vi è inoltre una diversa destinazione d'uso, ovvero la destinazione assentita urbanisticamente è di negozio , Da accertamenti urbanistici, tale cambio di destinazione d'uso non è presente negli uffici del Comune. Va quindi presentata una SCIA di conformità.		
Conformità catastale	Attualmente, il bene è una Abitazione di tipo civile (A/2) e risulta conforme alla planimetria catastale come distribuzione degli spazi interni mentre l'area antistante all'ingresso dell'immobile è rappresentata come una corte esclusiva, ma tale superficie è destinata a parcheggio pubblico secondo l'atto d'obbligo. Pertanto, va presentato un DOcfa per sanare la difformità planimetrica catastale.		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87'000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno A, piano T-S1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 26, Zc. 5, Categoria A/2	Superficie	55,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni scarse. Infatti la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione, sia per lo stato di incuria in cui versa, sia per la presenza di infiltrazioni e muffe. Lo stato dell'unità immobiliare può essere valutato come uno stato conservativo scarso, con finiture essenziali, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire nell'immobile.		
Descrizione:	<p>La zona L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Monte Mario alta, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XIV, nell'area nord-ovest della città precisamente in Via Siro Corti a 1 km circa dal Policlinico Agostino Gemelli, non distante da Via Cortina D'Ampezzo, da Via Trionfale, dall'Università Cattolica. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma e su rotaie), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e, in essa è presente una linea ferroviaria (stazioni FM3 Monte Mario) che presta servizio urbano all'interno del comune di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) ed è presente anche una discreta estensione di verde, nelle vicinanze infatti vi è il parco dell'Insugherata.</p> <p>Il fabbricato L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per quattro piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione. L'accesso all'unità abitativa eseguita descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada, dal cancello condominiale di via Siro Corti. Il condominio in cui insiste l'immobile è privo di un servizio di portierato, mentre è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore. L'immobile ha due livelli.</p>		
Conformità urbanistica	È presente un'istanza di condono che va perfezionata al fine del ritiro della concessione di cui non è possibile prevedere l'esito non essendo conclusa la pratica. È presente una porta al piano seminterrato che sbocca nel corsello dell'autorimessa. Deve essere presentata una CILA per usupristino.		
Conformità catastale	Rispetto alla planimetria catastale allo stato attuale è presente una porta al piano seminterrato che sbocca nel corsello dell'autorimessa.		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15'000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Siro Corti 11f, interno 1, piano T		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 1134, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C/6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può definirsi discreto.		
Descrizione:	<p>La zona L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nella zona di Monte Mario alta, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XIV, nell'area nord-ovest della città precisamente in Via Siro Corti a 1 km circa dal Policlinico Agostino Gemelli, non distante da Via Cortina D'Ampezzo, da Via Trionfale, dall'Università Cattolica. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie (su gomma e su rotaie), i quali conducono nelle immediate vicinanze dell'immobile e, in essa è presente una linea ferroviaria (stazioni FM3 Monte Mario) che presta servizio urbano all'interno del comune di Roma. È servita, inoltre, da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie (centri sportivi, luoghi di culto, strade, scuole, negozi, etc) ed è presente anche una discreta estensione di verde, nelle vicinanze infatti vi è il parco dell'Insugherata. La microzona è da considerarsi di ordinario livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo presente nella zona, costituito prevalentemente da palazzine del dopo guerra, periodo in cui ha subito un intenso sviluppo edilizio.</p> <p>Il fabbricato L'immobile oggetto di perizia è sito in un edificio di moderate dimensioni, che si sviluppa per quattro piani fuori terra. È un fabbricato condominiale di civile abitazione. L'accesso al posto auto esecutata descritta viene garantito direttamente da un ingresso su strada, da via Siro Corti,</p>		
Stato di occupazione:	Libero		

