

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 1273/2023
Parte ricorrente	UNICREDIT S.P.A.
Parte resistente	*****
Giudice	G.E. : Dott. FERNANDO SCOLARO
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Sandra D' Amico

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1273/2023 del R.G.E.

UNICREDIT S.P.A.

contro

In data 20/11/2025 è stato fatto un ulteriore accesso presso l'immobile e si è potuto constatare che l'appartamento con accesso dalla scala A non è più occupato. È stato liberato dagli arredi presenti, tranne la cucina, sono stati eseguiti lavori di ritinteggiatura e pulitura generale di tutti gli ambienti.

È stata visionata anche la cantina di cui si allegano le foto (Allegato 2.1) e lo stato dei luoghi (Allegato 6.1).



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Precisazione.....	5
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Nota.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Nota 2	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1273/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23



INCARICO

All'udienza del 05/08/2024, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2024 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 del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2 - soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2 - soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1

Il bene oggetto di perizia sorge nella porzione centrale della città, nel Municipio I, in zona Repubblica, nell'area compresa fra via Nazionale e via Cavour, a 300m da piazza della Repubblica e a circa 500m dalla stazione Termini. Il fabbricato di cui fa parte il bene sorge di fronte il Teatro dell'Opera di Roma, da cui è separato esclusivamente dalla piazza antistante e la stessa via del Viminale. Occupa una posizione quindi centrale, dotata di servizi, ad alta densità, circondato - o a pochi metri - da elementi di rilievo architettonico e turistico. Sono presenti molti servizi legati al turismo quali hotel, affittacamere, musei e locali legati alla ristorazione. La proprietà è servita da numerosi mezzi di trasporto pubblico, in particolare raggiungendo via Nazionale, quindi a circa 400m, sono presenti fermate di mezzi di trasporto su superficie (linee 64, 70, 71, 170, H, n8, n11, n70, n98, n716), mentre a circa 280m è presente la fermata della metropolitana linea A Repubblica. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I che si trova a circa 2 km.

L'appartamento posizionato al piano 2 si compone di ingresso, 4 servizi, 2 cucine, 4 camere da letto, 3 stanze adibite a zona giorno, spazi distributivi, 2 balconi. È presente soffitta a piano 6. È presente cantina a piano S1 (come da precisazione).

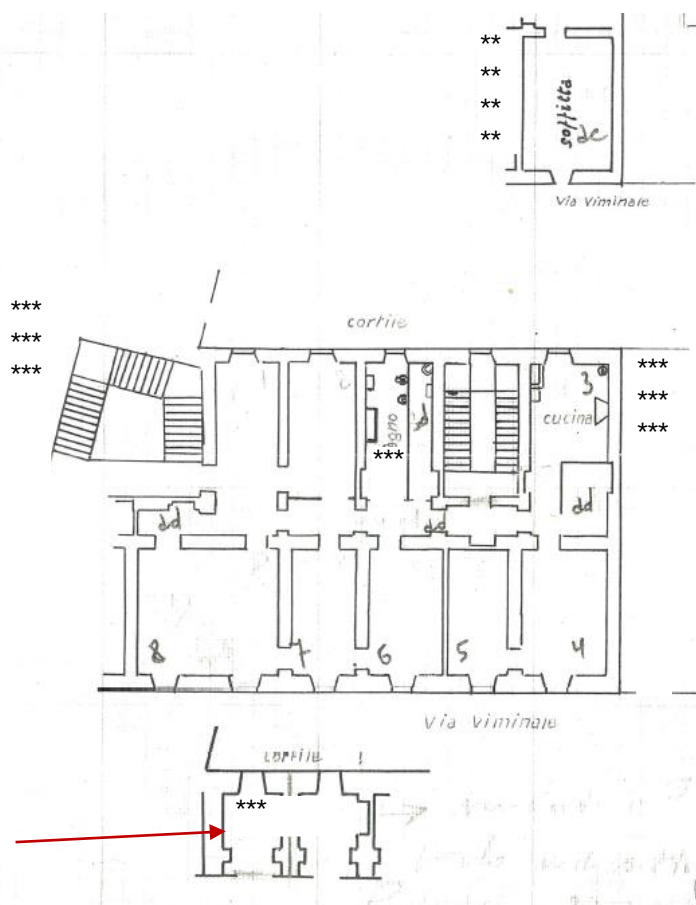
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



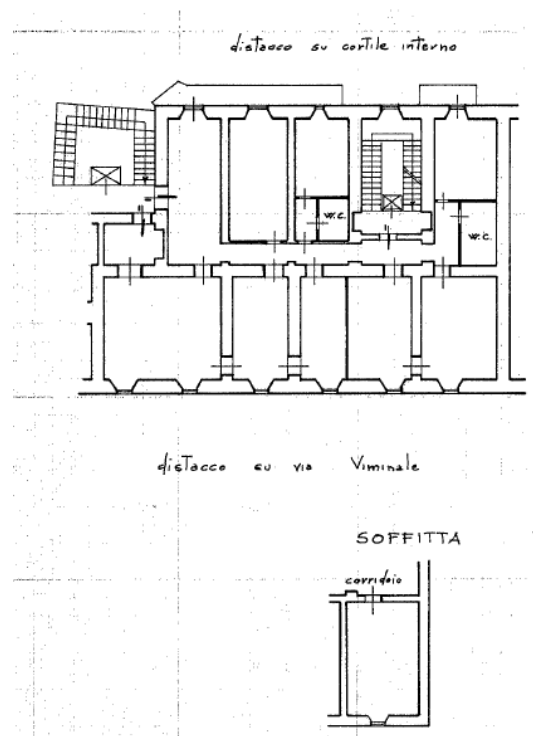
PRECISAZIONE

Si precisa che ai sensi dell'art. 2912 codice civile fa parte del compendio immobiliare oggetto di perizia anche una cantina posta al piano scantinato, i cui passaggi "storici" sono quelli esposti di seguito:

- All'interno della planimetria di impianto Scheda numero 5827314 del **24/04/1940** oltre alla rappresentazione dell'appartamento e della soffitta è presente la rappresentazione della cantina:



- All'interno della planimetria catastale del **22/10/1986** non è presente la cantina ma esclusivamente appartamento e soffitta:

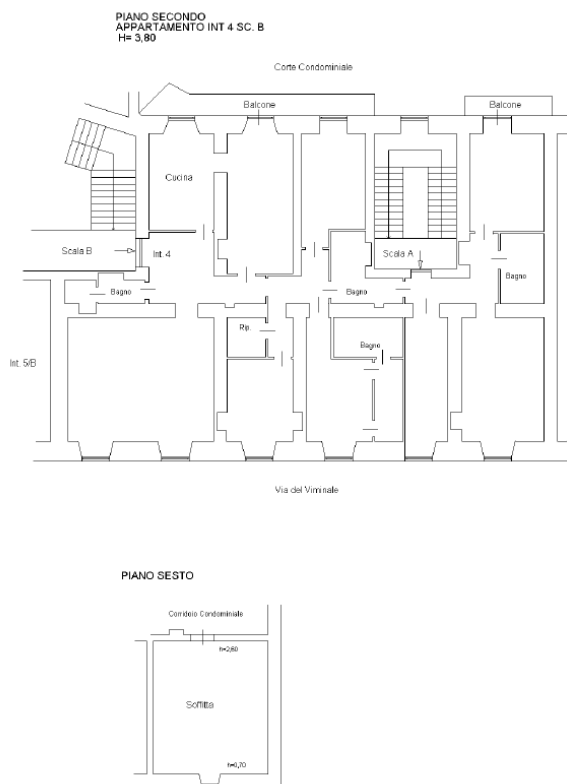


- All'interno dell'atto di acquisto rep. n. 31340 del **04/11/1994** del Notaio Angelo Salvi parimenti alla soffitta è citata come parte comprensiva dell'appartamento *"una cantinola al piano scantinato, confinante con cortile interno, ***** corridoio e *****"* il tutto distinto al Foglio 498 Particella 175 sub. 18;
- Si specifica che nelle visure catastali sia del Foglio 498 part 175 sub 18 (precedenti dati indicativi del bene e delle pertinenze) che del Foglio 488 part 175 sub 18 (Attuali dati identificativi dei beni e pertinenze) non viene mai riportata nella stringa "Indirizzo" la dicitura del piano S1 dove è collocata la cantina; si riportano degli stralci esemplificativi:

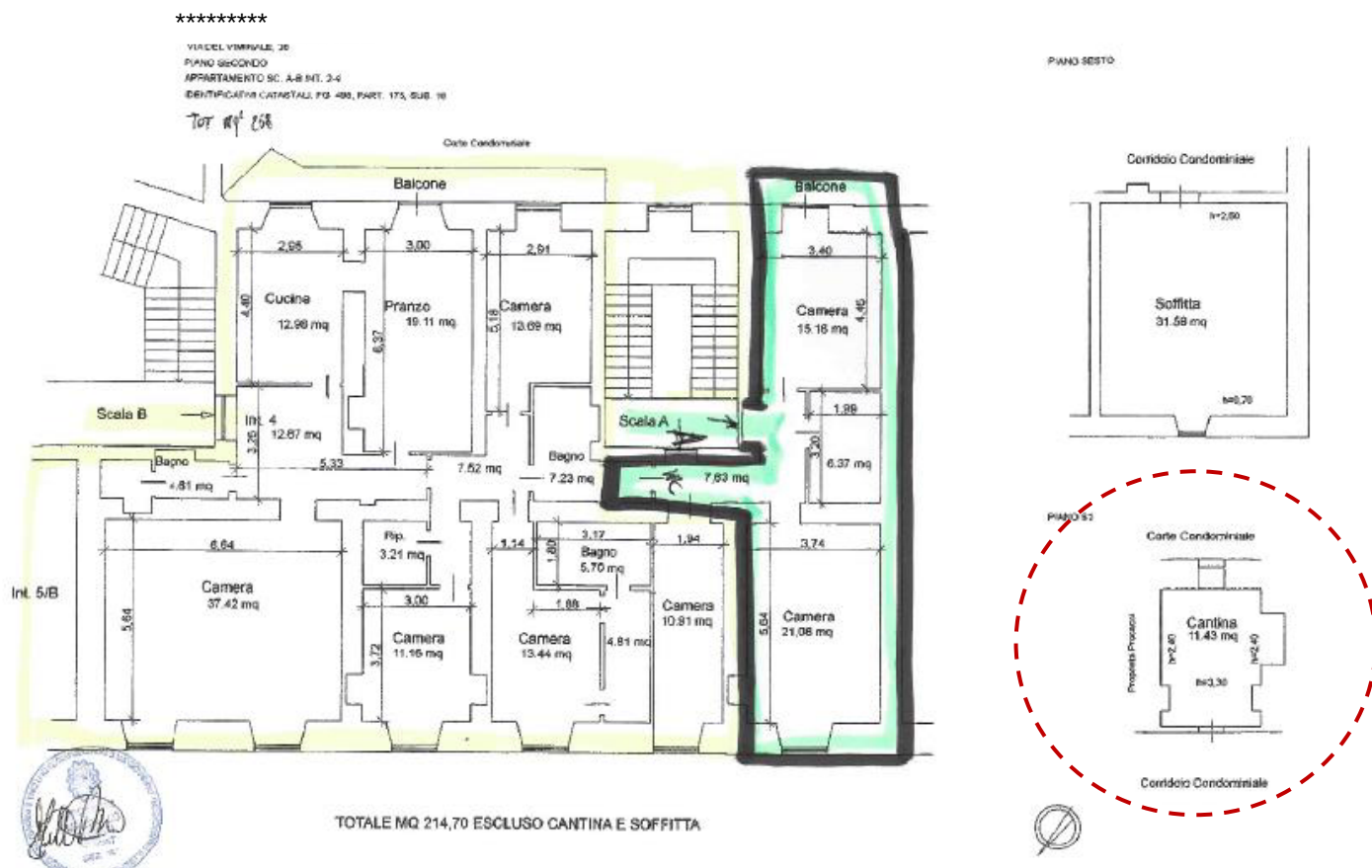
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria
1		488	175	18	1		A/2
Indirizzo				VIA DEL VIMINALE n. 38 Scala B Interno 4 Piano 2-6			
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RM0741426 del 17/10/2013					Partita
Annotazioni				di studio: revisione parziale classamento microzona 8 ai sensi dell'art.1 comma :			

N.	DATI IDENTIFICATIVI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona
1		498	175	18	1	
Indirizzo			VIA DEL VIMINALE n. 38 Scala B Interno 4 Piano 2-6			
Notifica						Parti
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

- All'interno della DIA prot. 50441 del **14/06/2007** la planimetria non riporta la cantina negli elaborati grafici e né nei documenti relativi al nuovo accatastamento;
- Segue conseguentemente che la cantina non sia stata riportata nella nuova planimetria del **30/12/2009**:



- La cantina torna graficamente all'interno della planimetria del Contratto di Comodato d'uso del **08/09/2010**:



Nelle planimetrie attualmente presenti presso il Catasto non è riportata la cantina di pertinenza. Nella visura catastale non è indicato il piano "S1" relativo alla cantina stessa. La cantina costituisce certamente pertinenza dell'appartamento identificata con gli stessi dati catastali, come risulta dalla planimetria d'impianto del 1940 e dall'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato risalente al 4 novembre 1994.

Andrà regolarizzata la planimetria e la visura catastale inserendo l'immobile destinato a cantina, come nel primo accatastamento del 1940.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2
- soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1 (come da precisazione)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

– ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, interno 5/B, affaccio su via del Viminale, affaccio su Corte Condominiale ed altra unità immobiliare.

La soffitta confina con il corridoio, altro locale di analoga destinazione proprietà ***** e affaccio su via del Viminale.

La cantina confina con cortile interno, proprietà ***** ***** corridoio e proprietà *****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	305,00 mq	309,00 mq	1	309,00 mq	3,93 m	2
Soffitta	22,60 mq	22,60 mq	0,33	7,46 mq		6
Cantina	11,43 mq	11,43 mq	0,20	2,28 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				318,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,74 mq		

La superficie totale della soffitta è di 39,00 mq ma nel calcolo è stata utilizzata una superficie ridotta pari alla porzione compresa fra l'altezza massima e 1,50m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987	*****	Catasto Fabbricati Fg. 498, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1



	*****	Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Piano 2-6
Dal 19/11/1978 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 498, Part. 175, Sub. 18 Zona Censuaria 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 6,29 Piano 2-6
Dal 01/01/1992 al 30/12/2009	*****	Catasto Fabbricati Fg. 498, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 4.256,90 Piano 2-6
Dal 30/12/2009 al 26/11/2010	*****	Catasto Fabbricati Fg. 498, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 4.256,90 Piano 2-6
Dal 26/11/2010 al 08/05/2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 498, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 4.256,90 Piano 2-6
Dal 08/05/2012 al 17/10/2013	*****	Catasto Fabbricati Fg. 488, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 4.256,90 Piano 2-6
Dal 17/10/2013 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 488, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Superficie 309 mq Rendita € 3.660,39 Piano 2-6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	488	175	18	1	A2	3	10,5		3.660,39€	2	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo non è stata rilevata corrispondenza catastale. In primo luogo il bene non consiste in un unico appartamento, ma di fatto sono state realizzate due unità separate ed accessibili da due corpi scala distinti.



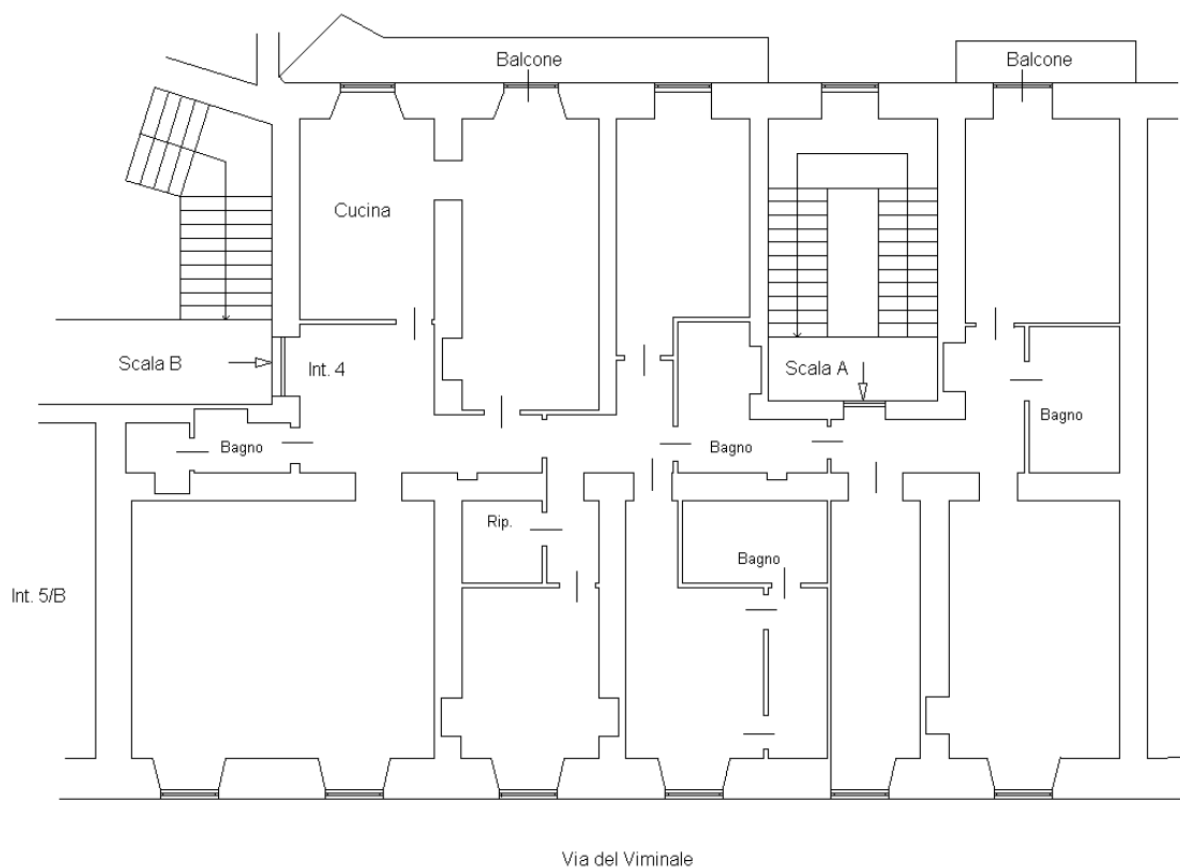


FIGURA A

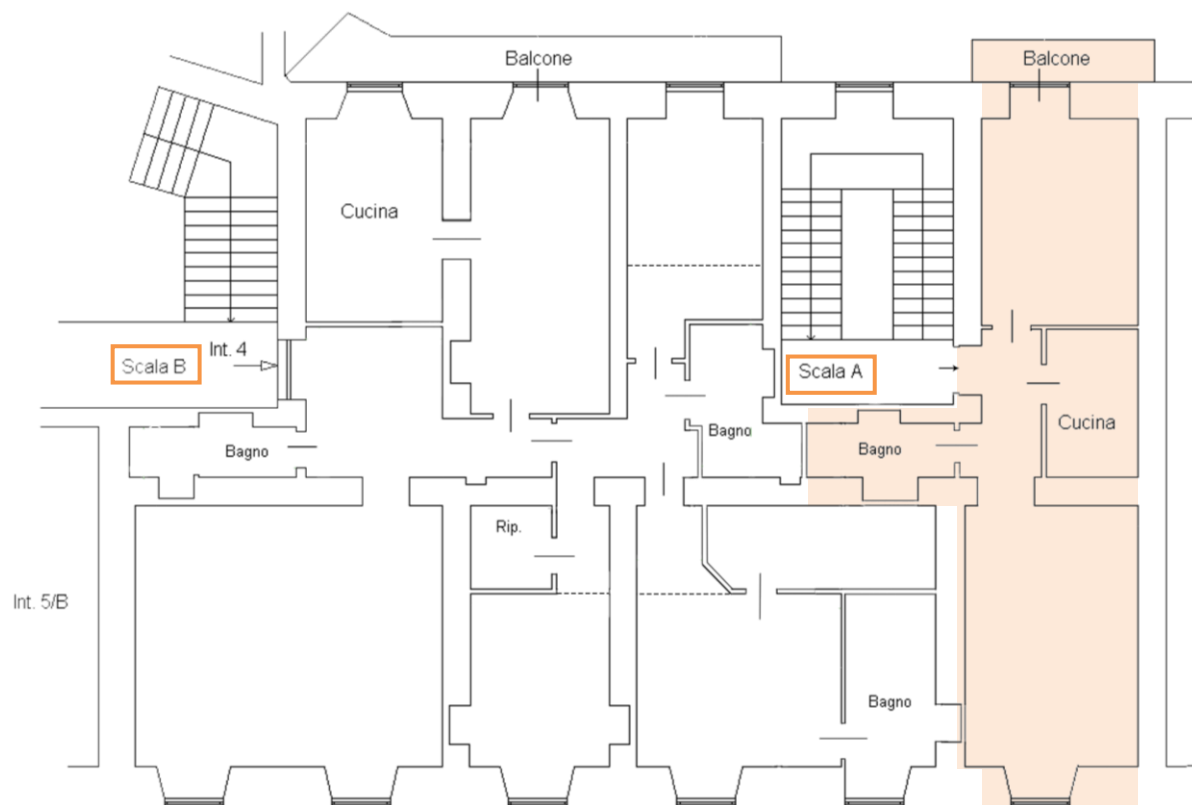


FIGURA B



L'immagine **A** rappresenta quanto depositato al catasto, in cui l'appartamento risulta unico, accessibile da due corpi scala differenti.

L'immagine **B** è la planimetria rielaborata con le variazioni rilevate durante il sopralluogo, che quindi riporta lo stato dei luoghi; è stata evidenziata in arancione la seconda unità immobiliare ricavata. È possibile quindi distinguere la porzione dell'appartamento avente accesso dalla scala: **scala B piano 2 int. 4** da quella avente accesso dalla **scala A piano 2 int. 2**.

Per quanto riguarda la porzione accessibile dalla **scala B** le difformità riscontrate sono:

- la porta di accesso alla cucina dallo spazio di ingresso è stata chiusa,
- l'accesso alla cucina dalla zona giorno ha posizione diversa rispetto a quella rappresentata,
- la prima camera da letto non presenta la porta rappresentata in planimetria,
- nella stessa camera la porta di accesso al ripostiglio risulta spostata,
- il bagno posizionato alla fine del corridoio presenta l'accesso spostato rispetto a quanto rappresentato,
- all'interno dello stesso bagno è stata realizzata la parete che separa le due unità immobiliari,
- la seconda camera da letto che affaccia sulla corte condominiale presenta un soppalco non rappresentato,
- la camera da letto matrimoniale ha una distribuzione interna differente, in particolare dove è rappresentato il bagno cieco è stata realizzata una cabina armadio con estensione maggiore rispetto a quanto indicato, è stata demolita una parete presente internamente, segue poi apertura di una porta per la realizzazione dell'accesso al nuovo bagno non indicato in planimetria.

Per quanto riguarda la porzione accessibile dalla **scala A** le difformità riscontrate sono:

- l'ingresso non è quello indicato,
- in luogo del bagno è presente la cucina,
- è stato ricavato un bagno in corrispondenza delle pareti divisorie realizzate.

Tutte le difformità sono più precisamente rappresentate nell'allegato 6 "Stato dei luoghi".

La soffitta (scala A, piano 6) risulta conforme alla planimetria catastale.

La cantina (piano S1) non è presente nell'attuale planimetria catastale.

NOTA

Si precisa che l'unità immobiliare risultava precedentemente censita al N.C.E.U. come foglio 498 part. 175 sub. 18. All'attualità, a seguito di una variazione di identificativo catastale del 08/05/2012 – Pratica n. RM0501750 in atti dal 08/05/2012 – Bonifica Identificativo Catastale n. 49509.1/2012, l'immobile è identificato al foglio **488** particella **175** subalterno **18**.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo nella porzione dell'appartamento accessibile dalla scala B e analogamente alla porzione raggiungibile dalla scala A, dopo l'intervento di rinnovo.



La soffitta e la cantina si presentano in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono negli spazi di distribuzione e nel cortile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio realizzato anteriormente al 1942, posizionato in continuità con altri fabbricati che compongono l'isolato che affaccia su via del Viminale, di fronte il Teatro dell'Opera di Roma. Il fabbricato ha unico accesso dal civico 38 e si compone di due corpi scala distinti e dotati di ascensore, il piano terra è occupato sul fronte strada da negozi, internamente è presente un cortile condominiale, atrio e spazio destinato ad uffici. Il fabbricato si sviluppa per 6 piani fuori terra, ai quali si aggiunge 1 interrato ed il piano copertura. Quest'ultima è definita da tetto a falde con porzione a terrazza praticabile, in questo piano sono localizzate le soffitte. La facciata si distingue in una porzione basamentale ed una superiore; inferiormente – fino al piano primo – è presente una porzione con altezza superiore destinata a spazi commerciali ed accesso all'edificio con arcate rifinite da cornice, la facciata è caratterizzata da una bugnatura liscia tinteggiata di beige. Il portone principale di accesso è in legno. Sopra il piano primo una cornice segna il marcapiano e distingue la finitura, in questa porzione la facciata è tinteggiata con colorazione beige più chiara rispetto alla parte inferiore, presenta ulteriore marcapiano fra il piano 3 e 4 a cui si aggiunge l'incorniciatura delle finestre. L'edificio è in muratura, il piano copertura è definito da una struttura in legno con manto di copertura esterno in tegole.



Internamente l'appartamento presenta finiture di pregio con pavimenti in pietre naturali/marmi principalmente di color beige, con cornici in marmo bianco e nero o disegni decorativi in alcune porzioni. Le pareti sono principalmente rivestite nella porzione inferiore da una boiserie in legno di colore bianco con cornici dorate, la porzione restante di parete è rifinita a stucco veneziano di colorazione crema. Anche le imbotti delle porte sono in legno con analoga rifinitura delle boiserie. Solo una camera ha le pareti tinteggiate di colore rosa. I servizi presentano rivestimenti in marmo anche su parte dello sviluppo verticale (color beige e nero, crema e beige, rosa chiaro e nero) mentre il resto è tinteggiato di colore bianco.

La seconda parte dell'appartamento presenta finiture di minor pregio, pavimenti ceramici di colore beige, pareti tinteggiate con pittura prevalentemente di colore azzurro e beige.

In entrambe le porzioni dell'appartamento sono presenti balconi con piastrelle color cotto e ringhiera metallica, che presenta tracce di distacchi e crepe nelle porzioni inferiori. Sono presenti termosifoni e climatizzatori. Sono presenti infissi interni in legno, infissi esterni in pvc e persiane



come elementi di chiusura, in colorazione marrone. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti ma non sono state fornite certificazioni.

La soffitta (accessibile dalla scala A) è raggiungibile superando un'inferriata metallica, oltre la quale si percorre un piano all'interno del corpo scala che presenta tracce di distacchi e infiltrazioni nel soffitto; l'ambiente non presenta particolari finiture, è presente tetto a vista e pavimentazione in cotto.

La cantina è raggiungibile da una porta posta nel cortile, percorrendo poi gli elementi di collegamento funzionali al raggiungimento del piano S1. Si compone di ambiente unico con piccola finestra, il soffitto è a volta, le pareti sono rifinite con pittura bianca e la pavimentazione è in piastrelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1978 al 19/11/1978	*****	Dall'impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/1978 al 19/11/1978	*****	Antecedente all'impianto meccanografico - Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Roma	***	*	***
Dal 19/11/1978 al 04/11/1994	*****	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	*****		***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede di Roma	***		
Dal 04/11/1994	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvi Angelo	04/11/1994	31340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RM 1	02/12/1994		42298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Frosinone	23/11/1994	3865	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Successivamente alla trascrizione dell'atto di acquisto

A favore del Signor ***** nato ad ***** ed a carico dei signori *****
 ***** , ***** e *****
 ***** , formalità eseguita in data 02/12/1994 al n. 42298 in virtù dell'atto a
 rogito del Notaio Angelo Salvi di Anagni del 04/11/1994 rep. 31340 mediante il quale i signori
 ***** , ***** hanno venduto al signor ***** il bene
 distinti al foglio 498 particella 175 sub. 18, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 47235 Registro Generale 153946 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 92407/19124 del 11/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 12549 del 01/10/2020 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 11199 Registro Generale 21054 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 100787/23899 del 18/02/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE - Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 294 del 10/01/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)
3. ISCRIZIONE del 15/06/2010 - Registro Particolare 16847 Registro Generale 73166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 345 del 23/04/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



4. ISCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 17545 Registro Generale 75565 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 665 del 14/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 35291 Registro Generale 155783 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 13570/2010 del 18/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati:
 - a. Iscrizione n. 35610 del 30/12/2010
6. TRASCRIZIONE del 03/12/2015 - Registro Particolare 89763 Registro Generale 124665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 54161/2013 del 09/12/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
7. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 116632 Registro Generale 157498 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. Repertorio 40722 del 04/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

All'interno dell'Allegato 9 sono presenti:

- Ispezione ipotecaria Foglio 498 part. 175 sub. 18;
 - Annotazione reg. gen. N. 2589 reg. part. N. 294 del 10/01/2024 (inefficacia parziale);
 - Sentenza n. 1384/2016 - RG. N. 54161/2013;
 - Sentenza n. 4369/2022 - RG. N. 3200/2016;
 - Ispezione ipotecaria foglio 488 part. 175 sub. 18 di cui si riportano le risultanze di seguito:
1. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 116632 Registro Generale 157498 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. Repertorio 40722 del 04/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Ispezione ipotecaria nominativo esecutato (allegato n. 9.1).

NORMATIVA URBANISTICA

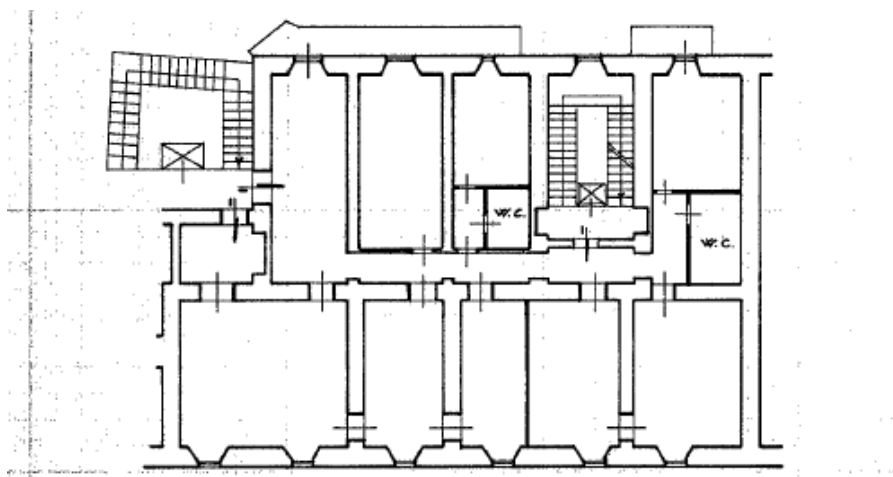
Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato - T4, regolamentato nelle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 24, 25.

REGOLARITÀ EDILIZIA

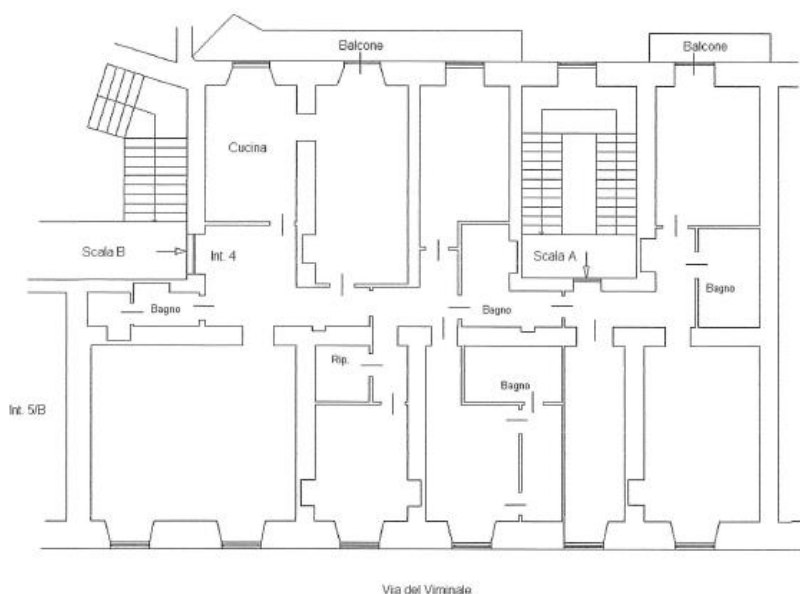
- Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato realizzato prima del 1942, quindi prima che fosse obbligatorio richiedere la licenza alla commissione edilizia. Pertanto il fabbricato può considerarsi legittimo anche se edificato senza alcuna autorizzazione edilizia poiché è presente una **planimetria catastale di impianto** presentata il **24/04/1940** e questa dimostra che la costruzione sia stata realizzata prima del 1942 e rende il bene legittimo urbanisticamente.



- Alla data del 22/10/1986 è presentata al Catasto la seguente planimetria:



- Successivamente il **14/06/2007** al prot. n. **50441** è stata presentata una **DIA** per lavori di manutenzione straordinaria, terminati il 01/12/09 che hanno trasformato l'abitazione come di seguito rappresentato (meglio descritto e visibile nell'Allegato 11 - Documentazione acquisita).



Durante il sopralluogo sono state rilevate le difformità precedentemente illustrate e descritte graficamente nell'allegato Stato dei luoghi - n. 6 e n. 6.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2 e soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1 (come da precisazione)

Il bene è parte di un condominio gestito dall'amministrazione condominiale*****

I millesimi di proprietà dell'esecutato risultano essere 66,00.

Si riporta la rata condominiale ordinaria relativa all'immobile oggetto di esecuzione:

Intestatario	U.I.	Int.	Corpo	Scadenza	Descrizione	Tot. Rata	Versato	Residuo	Tipo
Gestione: Ordinaria dal 01/01/2025 al 31/12/2025									
*****	B04	B04	B	15/01/2025	1a rata ord. gen/mar 2025	610,00	0,00	610,00	Acconto
	A02	A02	A	15/01/2025	1a rata ord. gen/mar 2025	637,00	0,00	637,00	Acconto
					TOTALE	1.247,00	0,00	1.247,00	

NOTA 2

Si precisa che il Condominio ha prodotto comunicazioni circa la presenza di beni comuni che producono rendita (Allegato 13), in particolare producono rendite condominiali l'affitto di:

- Antenne
- Magazzino, Via del Viminale 38, 00184 Roma (RM), Foglio 488 Map. 175 sub 522 cat d/2
- Appartamento, Via del Viminale 38, 00184 Roma (RM), Foglio 488 Map. 175 sub 7 cat A/4



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Borsino | Abitazione 5.443,00 €/m²

Requot | Abitazione 5.650,00 €/m²

Agenzia Entrate | Abitazione 5.300,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 5.464,33 €/m²



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2 e soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1 (come da precisazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 488, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2 e soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1	318,74 mq	5.464,33 €/mq	€ 1.741.700,54	100,00%	€ 1.741.700,54
Valore di stima:					€ 1.741.700,54

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per “assenza della garanzia di vizi del bene venduto” considerando un coefficiente di svalutazione che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$1.741.700,54\text{€} \times 10\% = 174.170,05 \text{ €}$$

$$1.741.700,54 \text{ €} - 174.170,05 \text{ €} = 1.567.530,49 \text{ € arrotondato } 1.567.530,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 1.567.530,00 €

In conclusione per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare presso il Municipio di appartenenza alternativamente:

- 1) per il frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari, una SCIA in sanatoria con successivo accatastamento DOCFA;
- 2) per riportare l'appartamento allo stato già autorizzato, una CILA in sanatoria;

i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 3.000,00, mentre per i lavori di ripristino i costi dipendono dagli interventi che si intendono fare (punto 1 o 2).

Si precisa che l'eventuale acquirente dovrà regolarizzare la planimetria ed i dati catastali facendo inserire la pertinenza della cantina come si trovava nella planimetria di impianto scheda n. 58273 allegata alla perizia.



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 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2 e soffitta scala A, piano 6 – cantina piano S1 (come da precisazione)

Il bene oggetto di perizia sorge nella porzione centrale della città, nel Municipio I, in zona Repubblica, nell'area compresa fra via Nazionale e via Cavour, a 300m da piazza della Repubblica e a circa 500m dalla stazione Termini. Il fabbricato di cui fa parte il bene sorge di fronte il Teatro dell'Opera di Roma, da cui è separato esclusivamente dalla piazza antistante e la stessa via del Viminale. Occupa una posizione quindi centrale, dotata di servizi, ad alta densità, circondato - o a pochi metri - da elementi di rilievo architettonico e turistico. Sono presenti molti servizi legati al turismo quali hotel, affittacamere, musei e locali legati alla ristorazione. La proprietà è servita da numerosi mezzi di trasporto pubblico, in particolare raggiungendo via Nazionale, quindi a circa 400m, sono presenti fermate di mezzi di trasporto su superficie (linee 64, 70, 71, 170, H, n8, n11, n70, n98, n716), mentre a circa 280m è presente la fermata della metropolitana linea A Repubblica. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I che si trova a circa 2 km.

L'appartamento posizionato al piano 2 si compone di ingresso, 4 servizi, 2 cucine, 4 camere da letto, 3 stanze adibite a zona giorno, spazi distributivi, 2 balconi. È presente soffitta a piano 6. È presente cantina al piano S1 (come da precisazione).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 488, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo – Città storica – Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4, regolamentato nelle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 24, 25.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1273/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via del Viminale 38, scala B, interno 4, piano 2-6 – cantina piano S1 (come da precisazione)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 488, Part. 175, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 Soffitta e cantina	Superficie	318,74 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo nella porzione dell'appartamento accessibile dalla scala B e analogamente alla porzione raggiungibile dalla scala A, dopo l'intervento di rinnovo. La soffitta e la cantina si presentano in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia sorge nella porzione centrale della città, nel Municipio I, in zona Repubblica, nell'area compresa fra via Nazionale e via Cavour, a 300m da piazza della Repubblica e a circa 500m dalla stazione Termini. Il fabbricato di cui fa parte il bene sorge di fronte il Teatro dell'Opera di Roma, da cui è separato esclusivamente dalla piazza antistante e la stessa via del Viminale. Occupa una posizione quindi centrale, dotata di servizi, ad alta densità, circondato - o a pochi metri - da elementi di rilievo architettonico e turistico. Sono presenti molti servizi legati al turismo quali hotel, affittacamere, musei e locali legati alla ristorazione. La proprietà è servita da numerosi mezzi di trasporto pubblico, in particolare raggiungendo via Nazionale, quindi a circa 400m, sono presenti fermate di mezzi di trasporto su superficie (linee 64, 70, 71, 170, H, n8, n11, n70, n98, n716), mentre a circa 280m è presente la fermata della metropolitana linea A Repubblica. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I che si trova a circa 2 km. L'appartamento posizionato al piano 2 si compone di ingresso, 4 servizi, 2 cucine, 4 camere da letto, 3 stanze adibite a zona giorno, spazi distributivi, 2 balconi. È presente soffitta a piano 6. È presente cantina a piano S1 (come da precisazione).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

