
TRIBUNALE DI ROMA

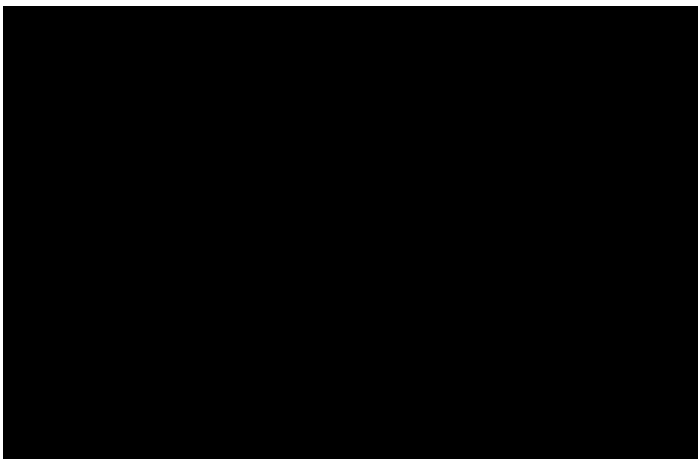
SEZIONE XIV^.

Aggiornamento di Perizia dell'Esperto Geom. Lacerenza Giacomo, già presente nell'Esecuzione Immobiliare 29/2018 e 25/2018 riunite del R.G.E., ora nel Programma di liquidazione nel Fallimento R.g. V.G. 7296/2020:

G.D. Dott.ssa PERNA Barbara

Liquidatore Dott.ssa Avv. ARMATI Silvia

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Lacerenza Giacomo, con studio in Via Federico Tozzi, 9 - 00137 - Roma (RM), email geomlacerenza@alice.it, geomlacerenza@gmail.com e PEC giacomo.lacerenza@geopec.it, Tel. 06 87 1310 56, a seguito di nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. presentava, in data 04/10/2019, Perizia Tecnica Stimativa in procedura esecutiva immobiliare al R.G.29/2018 e 25/2018 (riunite), successivamente in data 30/09/2024 veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura R.g. V.G. 7296/2020 Sezione XIV[^], per verifica ed adeguamento a quanto indicato nel 2019.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°.

DESCRIZIONE

Il bene è composto da :

Ingresso/Corridoio, n°3 Camere, Cucina, Bagno, Ripostiglio e n°4 Balconi.

L'accesso all'unità avviene dalla Via Montemaggiore Belsito al civico n°23, quindi tramite camminamento comune e dall'atrio condominiale.

L'immobile, di cui l'appartamento ne costituisce unità, è inserito in un contesto residenziale periferico, ubicato in zona Borghesiana, mediamente servito da mezzi di linea e servizi vari, lungo Via Casilina,

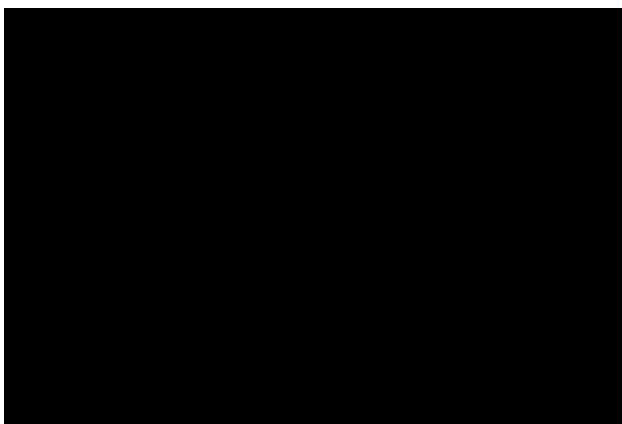
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

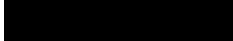
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°

TITOLARITÀ

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



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

-  (Proprietà 1/2)
-  (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina :

- Nord : Distacco verso la particella n° 1327 del foglio 1023 (civico n°28);
- Est : Distacco verso Via Montemaggiore Belsito;
- Sud : Distacco verso rampa d'accesso ai garage e particella n°1330 del foglio 1023;
- Ovest : Appartamento int. n°4 e vano scala;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Corridoio	11,51 mq	12,20 mq	1,00	12,20 mq	3,00 m	1°
Camera	15,04 mq	17,79 mq	1,00	17,79 mq	3,00 m	1°
Camera	31,42 mq	35,06 mq	1,00	35,06 mq	3,00 m	1°
Bagno	7,17 mq	8,30 mq	1,00	8,30 mq	3,00 m	1°
Camera	19,06 mq	21,86 mq	1,00	21,86 mq	3,00 m	1,00
Ripostiglio	3,04 mq	3,82 mq	1,00	3,82 mq	3,00 m	1°
Cucina	11,80 mq	13,39 mq	1,00	13,39 mq	3,00 m	1°
Balcone	5,46 mq	5,46 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	1°

Balcone	11,31 mq	11,31 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	1°
Balcone	10,46 mq	10,46 mq	0,25	2,62 mq	0,00 m	1°
Balcone	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				120,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,86 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1991 al 25/07/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Piano 1° Graffato no
Dal 25/07/2007 al 30/07/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 894,76 Piano 1° Graffato no
Dal 30/07/2007 al 09/11/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 894,76 Piano 1° Graffato no
Dal 09/11/2015 al 04/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^ Categoria A2 Cl.6^, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 894,76 Piano 1° Graffato no

I titolari attuali corrispondono a quelli indicati in visura catastale.

Nello storico catastale viene indicata anche come Ditta :

- dal 20/12/1990 al 25/07/2007
quale proprietario per 1/1.

Detta intestazione viene corretta dall'atto notaio Selvaggi Bianca Maria del 25/07/2007 rep.144128 come rettifica di trascrizione al n.20126/1991 (n.54673.1/2007), ma la Ditta indicata non risulta alla data delle visure storiche (26/04/2019 n.RM0188318) sostituita con l'avente titolo.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1023	1329	3	6^	A2	6^	5,5	126 mq	894,76 €	1°	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si conferma quanto già esposto nella perizia di stima

Si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, nel particolare :

- 1- Mancata indicazione di porta finestra in una camera con accesso al terrazzo sulla Via Montemaggiore Belsito;
- 2- Errata indicazione grafica della punta dei balconi con affaccio sulla Via Montemaggiore Belsito (catastalmente tagliata sul posto in congiunzione simmetrica);
- 3- Mancata indicazione grafica della porta di ingresso al vano cucina;
- 4- Arretramento di porzione della muratura del corridoio verso il vano salone;
- 5- Costruzione di tramezzatura in muratura, in una camera, per la realizzazione di vano guardaroba con relativa soppalcatura;

PATTI

Il bene, alla data del sopralluogo ed in actualità, risultava occupato dagli esecutati congiuntamente e da i loro figli, n°3.

Non risultano in essere contratti e/o accordi di locazione o comodato d'uso.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione, non vi evincono, da un esame visivo, tracce di infiltrazioni ne lesioni strutturali.

PARTI COMUNI

L'appartamento risultava inserito in un contesto condominiale di cui ne beneficia degli spazi comuni, e la cui quota millesimale viene indicata in mm.111,489, con esborso annuo di €.740,00 per n°4 rate trimestrali di €.185,00, salvo conguaglio di fine gestione annua, l'immobile è dotato di ascensore per l'accesso ad i piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile, in cui l'unità è ubicata, è stato realizzato su terreno ed in zona non oggetto di vincoli e/o usi civici, fatta esclusione il Vincolo Idrogeologico a protezione della falda idrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato con :
Fondazioni : in c.a. con plinti e platea;
Esposizione: dell'unità Nord/Est/Sud;
Altezza interna utile ml.3,00
Str. verticali: con pilastri in c.a. e tamponature in muratura da cm.30;
Solai: in latero cemento;
Copertura: parte piana praticabile e parte a tetto;
Manto di copertura: in tegole coibentato, in buono stato di mantenimento;
Pareti esterne ed interne: pareti divisorie in muratura con sovrastante intonaco civile e tinteggiatura;
Pavimentazione interna: in mattonelle 20x20;
Infissi esterni ed interni: porte in legno tamburato ed infissi in P.V.C. pesante con inferriate esterne;
Volte: piane tinteggiate;
Scale: condominiali con pedata ed alzata in pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a norme a 220 V, termosifoni presenti;
Terreno esclusivo: non dispone di corte esterna;
Posto auto: non dispone di posto auto o box esterno;
Soffitta : non dispone di cantina o simili;
Dotazioni condominiali standard;

Per l'immobile non è stato reperito il regolare allaccio alla rete fognaria.

Risulta redatto il "Certificato di Idoneità Statica" dal Geom. Panzironi Franco in data 23/04/2007.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risultava e risulta, occupato dai coniugi eseguiti con la loro famiglia composta da figli minori.

PROVENIENZA VENTENNALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1991 al 25/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerini Francesco	29/03/1991	23382	3680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/1991	34769	20126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2007 al 30/07/2007		Rettifica a compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Selvaggi Bianca Maria	25/07/2007	144128	6646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/2007	139489	54673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 25/07/2019		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SELVAGGI Bianca Maria	30/07/2007	144179	6654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	31/07/2007	34769	20126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dei Registri di Roma			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

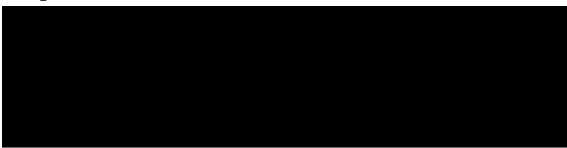
Risultano ulteriori pignoramenti successivi, sull'immobile oggetto di perizia, nel particolare:

Trascritto a Roma il 21/02/2018 Reg. gen. 20690 - Reg. part. 14936 Quota: 1/1

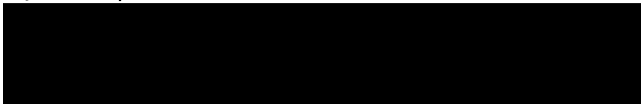
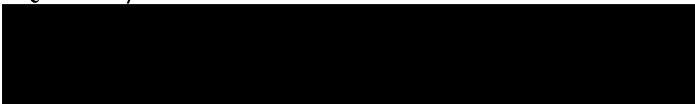
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 31/07/2007
Reg. gen. 140793 - Reg. part. 36458
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00

Rogante: SELVAGGI Bianca Maria
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 144180
N° raccolta: 6655

Trascrizioni

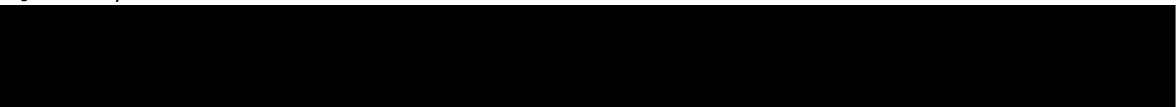
- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 30/07/2007
Reg. gen. 139489 - Reg. part. 54673
Quota: 1/1

- **Rettifica Compravendita**
Trascritto a Roma il 31/07/2007
Reg. gen. 140792 - Reg. part. 55300
Quota: 1/1


- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 04/02/2016

Reg. gen. 11365 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 17/01/2018

Reg. gen. 5668 - Reg. part. 4083

Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/02/2018

Reg. gen. 20690 - Reg. part. 14936

Quota: 1/1

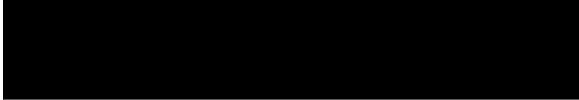


- **Decreto di apertura Procedura di Liquidazione del Patrimonio**

Trascritto a Roma il 09/04/2024

Reg. gen. 42235 - Reg. part. 32148

Quota: 1/1



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura con oneri da corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come per normativa in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Si conferma che il bene oggetto di procedura ricade, congiuntamente all'intero fabbricato, nella Tavola n°20 del P.R.G. di Roma Capitale, nel particolare descritto nelle indicazioni dei "Sistemi e Regole" come "Città della Trasformazione" in "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta con abitabilità/agibilità.

Si conferma che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, congiuntamente all'intero fabbricato in cui insiste, è stata realizzata assenza delle dovute concessioni e/o licenze edilizie rilasciate dal comune di competenza, per lo stesso è stata presentata, in ottemperanza alla Legge 47/85 istanza atta al conseguimento della "Concessione Edilizia in Sanatoria", in data 29/03/1986 acquisendo il protocollo n°12901, poi rideterminato dall'ufficio con il protocollo n°86/213867/2 con i relativi versamenti per l'oblazione, successivamente integrati dai diritti di segreteria e gli oneri concessori in data 2007, il bene risulta sanabile.

Altresì è stata presentata istanza atta al conseguimento del N.O. per il vincolo Idrogeologico in data 11/07/2007 pro. n°1010 e protocollo n°120831.

Per entrambi le istanze non è stato ancora rilasciato il parere.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Condono Edilizio del commune di Roma risulta che :

- Nel 2008 è stata trasmessa dall'Ufficio Condono Edilizio, [REDACTED], una comunicazione finalizzata alla definizione della pratica che non risulta sia mai stata mai ritirata.

Di conseguenza l'istanza atta al conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria è rimasta sospesa;

- Alla data di Ottobre 2024 non risultavano integrati i versamenti per:

€2.134,45 di Oblazione

€. 169,81 di Oneri Concessori

€. 263,25 di Diritti di Segreteria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo ed all'attualità il bene si presentava con caratteristiche inerenti la classe energetico definite come "G", sebbene non sia stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica.

Alla data del sopralluogo ed all'attualità, risultava conformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ed il progetto depositato in fase di condono edilizio, fatta esclusione di :

Differenze riscontrate tra lo stato attuale e la planimetria catastale :

- 1- Mancata indicazione di porta finestra in una camera con accesso al terrazzo sulla Via Montemaggiore Belsito;
- 2- Errata indicazione grafica della punta dei balconi con affaccio sulla Via Montemaggiore Belsito (catastalmente tagliata sul posto in congiunzione simmetrica), sebbene riportata conforme allo stato dei luoghi nella planimetria allegata alla pratica di Condono Edilizio ;
- 3- Mancata indicazione grafica della porta di ingresso al vano cucina;
- 4- Arretramento di porzione della muratura del corridoio verso il vano salone;
- 5- Costruzione di tramezzatura in muratura, in una camera, per la realizzazione di vano guardaroba con relativa soppalcatura.

Differenze riscontrate tra lo stato attuale ed il progetto depositato in fase di condono :

-Costruzione di tramezzatura in muratura, in una camera, per la realizzazione di vano guardaroba con relativa soppalcatura.

Come si evince le differenze riscontrate sono per la maggiore parte errate indicazioni grafiche nella rappresentazione planimetrica catastale, regolarizzabili con C.I.L.A in sanatoria e variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali al 2019: € 740,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'appartamento risultava inserito in un contesto condominiale costituito, con quota millesimale di 111,489, le cui rate venivano regolarizzate trimestralmente con importo pari ad €.185 per un totale annuo di €.740 (salvo conguagli finali)

Risultavano insoluti al 2019 importi pari ad €.8.173,08 per conguaglio lavori del 2012, 2017 e 2019 oltre a rate condominiali (come fornito dall'amministrazione condominiale).

E' stato fornito il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali, nel quale non risultano vincoli ne proprietà aggiuntive per il bene oggetto di perizia.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°, il bene è composto da Ingresso/Corridoio, n°3 Camere, Cucina, Bagno, Ripostiglio e n°4 Balconi. L'accesso all'unità avviene dalla Via Montemaggiore Belsito al civico n°23, quindi tramite camminamento comune e dall'atrio condominiale. L'immobile, di cui l'appartamento ne costituisce unità, è inserito in un contesto residenziale periferico, ubicato in zona Borghesiana, mediamente servito da mezzi di linea e servizi vari, lungo Via Casilina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6[^], Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 231.500,00.

Si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato dai valori medi di mercato per immobili simili in zona omogenea (Borghesiana) dividendo gli immobili trovati in base alla loro metratura convenzionale e successivamente in base a due categorie di superfici, tra i mq.40 ed i mq.80, e, tra i mq.80 ed i mq.140, ricavando il valore medio di mercato secondo la grandezza del bene il suo prezzo medio a mq.c. per il residenziale oscilla intorno ad €/mq.1.915,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 120,86 del residenziale, valore ribassato rispetto al 2019.

Và inoltre presa in considerazione che quasi tutti le unità prese in esame hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche similare e sono ubicate in zone limitrofe se non attigue.

$Mq.c. 120,86 \times €/mq.c. 1.915,00 = €231.446,90$ arrotondato in €231.500,00

Considerando inoltre che l'immobile attualmente risulta occupato dagli esecutati si apporta una riduzione dal valore del 3% pari ad €7.170,00.

Lo stato di vetustà del bene, aumentato di n°6 anni, porta una ulteriore riduzione dal valore del 6% pari ad €13.980,00.

L'eventuale appetibilità del bene, vista l'ubicazione e la grande quantità di beni simili esistenti in zona e nello stesso comprensorio, si apporta una riduzione dal valore del 10% pari ad €23.900,00.

Quota di definizione Condono Edilizio €3.567,51 (€1.000,00 compensi professionali + €2.567,51 quote orientative da versare).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate internamente all'unità, C.I.L.A. in sanatoria e variazione catastale andranno detratti €2.751,24 (€1.000,00 compensi professionali + €1.000,00 oblazione in sanatoria + €251,24 diritti di segreteria + €500,00 variazione catastale)

Portando il valore finale di stima per l'unità, ad uso residenziale, considerata in €181.097,25 con arrotondamento in €181.000,00 (Euro Centottantunomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°	120,86 mq	1.915,00 €/mq	€ 231.446,90	100,00%	€ 231.500,00
Valore di stima:					€ 231.500,00

Valore di stima: € 231.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Occupato dagli esecutati e loro famiglia	3,00	%
Vetustà	6,00	%
Appetibilità	10,00	%
Definizione Condono Edilizio	3567,51	€
C.I.L.A. in sanatoria e Variazione catastale	2751,24	€

Valore finale di stima: € 181.000,00

Si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato dai valori medi di mercato per immobili simili in zona omogenea (Borghesiana) dividendo gli immobili trovati in base alla loro metratura convenzionale e successivamente in base a due categorie di superfici, tra i mq.40 ed i mq.80, e, tra i mq.80 ed i mq.140, ricavando il valore medio di mercato secondo la grandezza del bene il suo prezzo medio a mq.c. per il residenziale oscilla intorno ad €/mq.1.915,00, prendendo il valore medio delle medie indicate inerenti la superficie, per la grandezza in mq/convenzionali di mq.c. 120,86 del residenziale, valore ribassato rispetto all'analisi del 2019.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'unità interessata, congiuntamente all'intero fabbricato di cui ne fa parte, è stata realizzata senza Licenza Edilizia e/o Permesso di Costruzione, per la stessa è stata inoltrata presso l'Ufficio Speciale del Comune di Roma istanza in Sanatoria Edilizia giusta Legge n°47/85 in data 29/03/1986, acquisendo il protocollo generale n°12901 e successivamente il definitivo n°86/213667/2, ancora in corso di definizione.

Altresì risulta edificato su terreno soggetto al Vincolo Idrogeologico (a salvaguardia della falda idrica).

Alla data del sopralluogo si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, nel particolare :

- 1- Mancata indicazione di porta finestra in una camera con accesso al terrazzo sulla Via Montemaggiore Belsito;
- 2- Errata indicazione grafica della punta dei balconi con affaccio sulla Via Montemaggiore Belsito (catastalmente tagliata sul posto in congiunzione simmetrica) sebbene riportata conforme allo stato dei luoghi nella planimetria allegata alla pratica di Condonò Edilizio ; ;
- 3- Mancata indicazione grafica della porta di ingresso al vano cucina;
- 4- Arretramento di porzione della muratura del corridoio verso il vano salone;
- 5- Costruzione di tramezzatura in muratura, in una camera, per la realizzazione di vano guardaroba con relativa soppalcatura;

Come si evince le differenze riscontrate sono per la maggiore parte errate indicazioni grafiche nella rappresentazione planimetrica catastale, regolarizzabili con C.I.L.A in sanatoria e variazione catastale.

Assolto il proprio mandato integrativo, il sottoscritto Esperto trasmette la relazione di stima via p.e.c. alla Liquidatrice nominata, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Roma, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lacerenza Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati P.lla 1329 sub. 3
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione del valore medio di mercato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria generale P.lla 1329 sub. 3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°, il bene è composto da Ingresso/Corridoio, n°3 Camere, Cucina, Bagno, Ripostiglio e n°4 Balconi. L'accesso all'unità avviene dalla Via Montemaggiore Belsito al civico n°23, quindi tramite camminamento comune e dall'atrio condominiale. L'immobile, di cui l'appartamento ne costituisce unità, è inserito in un contesto residenziale periferico, ubicato in zona Borghesiana, mediamente servito da mezzi di linea e servizi vari, lungo Via Casilina, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di procedura ricade, congiuntamente all'intero fabbricato, nella Tavola n°20 del P.R.G. di Roma Capitale, descritto nelle indicazioni dei "Sistemi e Regole" come "Città della Trasformazione" in "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita".

Prezzo base d'asta: € 181.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 7296/2020 DEL R.G.V.G.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato no	Superficie	120,86 mq
Stato conservativo:	l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione, non vi evincono, da un esame visivo, tracce di infiltrazioni ne lesioni strutturali.		
Descrizione:	Il bene è composto da Ingresso/Corridoio, n°3 Camere, Cucina, Bagno, Ripostiglio e n°4 Balconi. L'accesso all'unità avviene dalla Via Montemaggiore Belsito al civico n°23, quindi tramite camminamento comune e dall'atrio condominiale. L'immobile, di cui l'appartamento ne costituisce unità, è inserito in un contesto residenziale periferico, ubicato in zona Borghesiana, mediamente servito da mezzi di linea e servizi vari, lungo Via Casilina,		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta, alla data del sopralluogo) occupato dai coniugi esegutati con la loro famiglia composta da n.3 figli minori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

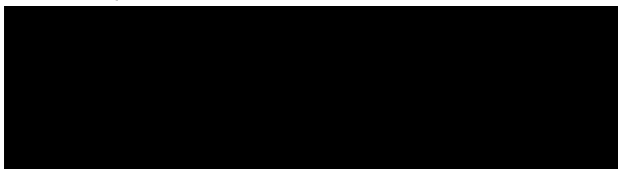
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 31/07/2007

Reg. gen. 140793 - Reg. part. 36458

Quota: 1/1



Rogante: SELVAGGI Bianca Maria

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 144180

N° raccolta: 6655

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 04/02/2016

Reg. gen. 11365 - Reg. part. 7709

Quota: 1/1



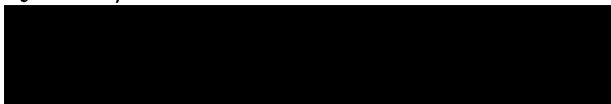
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 17/01/2018

Reg. gen. 5668 - Reg. part. 4083

Quota: 1/1



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/02/2018

Reg. gen. 20690 - Reg. part. 14936



- **Decreto di apertura Procedura di Liquidazione del Patrimonio**

Trascritto a Roma il 09/04/2024

Reg. gen. 42235 - Reg. part. 32148

Quota: 1/1

