

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratello Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1024/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Codice fiscale: 03285880104

Genova (GE)

Codice fiscale:

Viale

0

Codice fiscale:

Viale

-

SRL

Codice fiscale:

contro

SRL

Codice fiscale:

- Roma (RM)

PERIZIA FINALE

Settembre 2024



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	20



Lotto 1	20
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1024/2023 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 340.659,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 320.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1	29



In data 20/12/2023, il sottoscritto Ing. Fratello Vittorio, con studio in Via Cristoforo Colombo - 00147 - Roma (RM), email vittorio.fratello@tin.it;ingfratello@virgilio.it, PEC v.fratello@pec.ording.roma.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEL TINTORETTO N.88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 2

Appartamento di oltre 108 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 2 piano del Fabbricato A, Sc.A, interno 4. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto macchina di mq 11 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina di mq 8 al p.S1.

L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno, a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera (di cui il Fabbricato A alla Sc.A del secondo piano comprende l'int.4 oggetto dell'esecuzione). Tutti i fabbricati di moderna e signorile architettura sono immersi nel verde attrezzato e piantumato dell'intero complesso, circondato da muro di recinzione. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEL TINTORETTO N.88, EDIFICIO H, INTERNO 1, PIANO 1

Appartamento di oltre 100 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 1 piano del Fabbricato H, interno 1. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto auto coperto di mq 9 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina sempre al piano S1 di mq 10.

L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera. Il Fabbricato H al primo piano comprende l'abitazione int.1 oggetto dell'esecuzione. Tutti i

fabbricati del condominio/residence sono di moderna e signorile architettura, sono immersi nel verde attrezzato e piantumato del complesso con campo tennis, circondato da muro di recinzione dell'intero complesso. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Regolare

TITOLARITÀ

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

- SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Via

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Abitazione 1/1)
Codice fiscale:
V.le

Nato/a a il

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

- SRL (Proprietà 100/100)

N.B.

Dalle tabelle di ripartizione, tra usufrutto e nuda proprietà, del valore complessivo di un bene immobiliare ai fini fiscali, emerge che nel caso di usufruttuaria (del diritto di abitazione sull'immobile e sui diretti accessori) di 89 anni di età (come nel caso della Sig.ra nata nel) il coefficiente di ripartizione del valore dell'intera proprietà diventa 15% per l'usufruttuario e 85% per il nudo proprietario.

CONFINI

Appartamento al piano 2 int.4 (Fabb.A, Sc.A), confinante con int.5, distacco cortile comune, fab. A scala B, distacco cortile comune alle sc.A e B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	105,00 mq	1,03	108,15 mq	3,00 m	2
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	0,45	4,95 mq	3,00 m	S1
Cantina	8,00 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				114,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2002 al 16/12/2004	S.P.A. - in con sede	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.391,85 Piano 2
Dal 10/01/2002 al 31/12/2023	IDEM COME Proprietà abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 197, Sub. 56, Zc. 5 Categoria C2 Cl.9, Cons. 7 Rendita € 68,33 Piano S1
Dal 10/01/2002 al 31/12/2023	IDEM COME Proprietà abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 78,97 Piano S1

Dal 16/12/2004 al 30/12/2006	S.R.L. con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 1.391,85 Piano 2
Dal 20/12/2006 al 31/12/2023	S.R.L.	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 1.391,85 Piano 2
Dal 02/05/2007 al 31/12/2023	, nata il titolare del diritto di abitazione.	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.391,85 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	874	197	6	5	A2	4	5,5	105 mq	1391,85 €	2	
	874	197	56	5	C2	9	7	8 mq	68,33 €	S1	
	874	200	116	5	C6	7	11	11 mq	78,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

N.B.

- 1) Abitazione Fabb.A, Sc.A, piano 2[^], interno 4.
- 2) Cantina sotto Fabb.A, piano S1, interno 11.
- 3) Posto macchina (accesso da v.le del Tintoretto n.84), sotto Fabb.C, piano S1, int.46.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento abitato dalla sig.ra

è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

La porzione comune più rappresentativa del complesso residenziale - di cui fa parte l'unità abitativa - è il parco a verde, in ottimo stato conservativo, con prato ben curato, con piante anche esotiche e alti alberi di Pino, fontana, in più panchine per la sosta e il godimento del verde. Viabilità pedonale del parco pavimentata in signorile semisanpietrino con motivi di decoro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento facente parte di una moderna costruzione degli anni settanta in cemento armato a nove piani fuori terra, che insieme ad altre otto tipologie di edifici simili sono state realizzate nell'ampia area condominiale perfettamente tenuta a verde, con pareti verticali degli edifici rivestite a cortina rossa e marcapiani color cemento a faccia vista, che costituiscono un noto complesso residenziale in via del Tintoretto 88.

L'accesso al complesso residenziale dal Civico 88 (oltre quello per il posto macchina n.46 al piano S1 tramite rampa dal civico 84) e all'abitazione int.4 del secondo piano del Fabb.A, Sc.A - attraverso elegante e luminoso androne della scala - caratterizzano l'unità immobiliare eseguita di tipo signorile.

L'appartamento, orientato con esposizioni sud/nord, ha pavimentazione in marmette di travertino e/o di marmo colorato 30x60 nelle stanze, maiolicato monocottura in cucina e nel bagno, infissi in pitch pine verniciato con vetro singolo, tapparelle in pvc pesante. Bagno con pareti rivestite in maiolicato h=2,20 con idrosanitari a miscelatori. Balconi/terrazzi pavimentati con gres 7,5x15 e muretti perimetrali dei terrazzi rivestiti a cortina. Riscaldamento a radiatori del tipo centralizzato, impianto elettrico munito di interruttore magnetotermico salvavita. Impianto di condizionamento a split e pompe di calore ubicate all'esterno. Porta di ingresso tipo blindata a doppia serratura. L'abitazione è dotata del posto macchina n.46 di 11 mq al piano S1 sotto l'edificio C e di cantina n.11 di 7 mq al piano S1 sotto l'edificio A.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con diritto di abitazione non opponibile.

L'abitazione int.4 del Fab.A, Sc.A è occupata dalla sig.ra - titolare del diritto di abitazione - che abita l'unità immobiliare insieme al marito, come da suo diritto acquistato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/01/2002 al 16/12/2004	" S.P.A. - " con sede in (1), proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Conferimento di Ramo d'Azienda			
		Notaio Daniela DADO di Trieste	10/01/2002	60773	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24/09/2002		66872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trieste	30/01/2002	202	serie IV
Dal 16/12/2004 al 20/12/2006	" S.R.L." con sede in (2), proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciano SEVERINI di Milano	16/12/2004	174020	21007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24/12/2004		104423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 31/12/2023	" S.R.L." (3), proprietaria per 1/1, e dal 02/05/2007 (c.f.) titolare del diritto di abitazione. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca di Roma	20/12/2006	75759	16631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	16/01/2007		3280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2007 al 31/12/2023	nata a il , titolare del Diritto di Abitazione gravante sulla proprietaria SRL. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di vendita diritto di abitazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio MOSCA di Roma	02/05/2007	76426	17024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma	09/05/2007		30708

		1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.

(1)
SUCCESSIVE NOTE DI TRASCRIZIONE IN RETTIFICA presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1 rispettivamente in data 27 febbraio 2008 al n.13143 reg. part., ed in data 01/08/2019 al n.67369 reg. part.; e successivi atti in rettifica ricevuti dal Notaio Maurizio Misurale di Roma, rispettivamente in data 16/12/2002, repertorio n.154835, ed in data 20/06/2003, repertorio n.157614, debitamente registrati, e trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità di Roma 1 rispettivamente in data 20/12/2002 al n.87595 reg.part., ed in data 08/07/2003 al n.39630 reg.parti.

(2)
ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA', ricevuto dal Notaio Claudio Cerini in Roma in data 01/12/2006, Rep n.205053/57258, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 04/12/2006, depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma il 04/12/2006, protocollo n.262516, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - S.P.I. di Roma 1 in data 11/12/2006 al n.99390 reg.part.; e successivo atto di rettifica, ricevuto dal Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 15/12/2006, repertorio n.101905, debitamente registrato e trascritto presso la medesima Conservatoria in data 20/12/2006 al n. 102058 reg.part.,

mediante il quale la società " S.R.L." ebbe a trasformarsi in società in nome collettivo con la denominazione di " S.R.L." con sede in (già con sede in).

(3)
e che pertanto risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 23/01/2007
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2377
Quota: 3360755,00
Importo: € 6.721.510,00
A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova
Contro SRL

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.360.755,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca di Roma
Data: 20/12/2006
N° repertorio: 75785
N° raccolta: 16656

Note: N.B. L'Ipoteca Volontaria riguarda il più ampio compendio immobiliare di maggior consistenza, rispetto al presente oggetto dell'esecuzione ovvero il Bene n.1 (appartamento distinto nel Catasto fabbricati da Fg.874, P.lla 197, Sub.6, posto auto distinto da Fg.874, P.lla 200, Sub.116 e cantina distinta da Fg.874, P.lla 197, Sub.56) oggetto del presente Lotto n.1, ed il Bene n.2 (appartamento Fg.874, P.lla 214, Sub. 502 già P.lla 216, Sub.2, posto auto 185 distinto da Fg 874, p.lla 213 sub.511/già sub.27 e cantina distinta da Fg 874, p.lla 197, sub.92) oggetto del Lotto n.2.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma

Iscritto a Roma il 24/04/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 7532

Importo: € 115.165,16

Contro

SRL

Capitale: € 57.582,58

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 14/12/2022

N° repertorio: 21782

Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto - unitamente a maggior consistenza - le unità immobiliari identificate al Catasto (fabbricati) rispettivamente dal Fg. 874, p.lla 197, sub.6 nonché Fg.874, P.lla 214, Sub. 2.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma

Iscritto a Roma il 24/04/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 7534

Importo: € 47.531,82

A favore di

Contro

SRL

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.765,91

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 02/01/2023

N° repertorio: 234

Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, le unità immobiliari identificate in Catasto (fabbricati) da Fg.874, P.lla 197, Sub.6 e da Fg.874, P.lla 214, Sub.2.

Trascrizioni

- **Diritto di Abitazione**

Trascritto a Roma il 09/05/2007

Reg. gen. 0 - Reg. part. 30708

A favore di

Contro

SRL

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Atto di Vendita del Notaio Antonio Mosca di Roma in data 02/05/2007, repertorio n.76426/17024, regolarmente registrato.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 19/10/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 92961



A favore di SRL
Contro SRL
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di Ipoteca Volontaria**

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 0 - Reg. part. 29368

A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Contro

SRL

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Mediante il Frazionamento in parola alle porzioni immobiliari del Bene n.1 (distinte catastalmente appartamento da Fg.874, P.IIa 197, Sub.6, posto auto da Fg.874, P.IIa 200, Sub.116, cantina da Fg.874, P.IIa 197, Sub.56) è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 327.470,00 e di ipoteca di Euro 654.940,00.

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 risulta agibile.

Fabbricato A edificato in forza e conformità al progetto approvato con licenza edilizia n.61 del Comune di Roma in data 08/01/1972 e successiva variante n.1082 rilasciata in data 08/10/1973.

Certificato di agibilità del Comune di Roma n.146 in data 27/02/1974.

Successiva domanda di condono edilizio ai sensi dell'art.35 della L.47/1985 relativamente al Fabbr.A, domanda di condono in data 30.06.1986 prot.141341 precisamente: - concessione n.268219 del 31.10.2001.

Cambio di destinazione d'uso da locale carrozzine (bene comune non censibile) a locale magazzino (bene censibile scala A).

Le opere di costruzione del fabbricato "C" in cui è inserita l'autorimessa di cui fa parte il posto auto dell'appartamento in parola sono state realizzate in virtù della licenza edilizia n.65 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva licenza in variante n.1083 rilasciata dal medesimo Comune in data 8 ottobre 1973.

Per il fabbricato "C" è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di agibilità n.209, in data 4 aprile 1974.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il canone condominiale è pari a circa Euro 600/trimestre.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Regolare

TITOLARITÀ

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

- SRL (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Via
00 (RM)

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

- SRL (Proprietà 1/1)

CONFINI



L'appartamento in oggetto ovvero l'interno 1 al piano 1 della scala H, è confinante con l'int.2 stessa scala, la scala/pianerottolo, distacchi sul giardino (parco condominiale) per due lati consecutivi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	100,00 mq	1,02	102,00 mq	3,00 m	primo
Posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	0,45	4,05 mq	3,00 m	S1
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				108,05 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				108,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2002 al 16/12/2004	" in , proprietario per 1/1 " con sede	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 216, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.265,32 Piano 1
Dal 10/01/2002 al 31/12/2023	IDEM COME Proprietà Abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 213, Sub. 511(ex27), Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 9 Rendita € 64,61 Piano S1
Dal 10/01/2002 al 31/12/2023	IDEM COME Proprietà abitazione	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 197, Sub. 92, Zc. 5 Categoria C2 Cl.9, Cons. 8 Rendita € 78,09 Piano S1
Dal 16/12/2004 al 20/12/2006	" S.R.L." con sede i proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 214 , Sub. 502(**), Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.265,32 Piano 1
Dal 20/12/2006 al 31/12/2023	" S.R.L." con sede in , proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 214 , Sub. 502, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq

Rendita € 1.265,32
Piano 1

(**)

Già P.lla 216, sub.2 fino al 06/11/2006 (VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	874	214	502	5	A2	4	5,5 vani	100 mq	1265,32 €	1	
	874	213	511(ex27)	5	C6	7	9	9 mq	64,61 €	S1	
	874	197	92	5	C2	9	8	10 mq	78,09 €	S1	

Corrispondenza catastale

N.B.

Il posto auto ha accesso da viale del Tintoretto 140, fa parte del seminterrato dell'Edificio E ed è distinto dall'interno 185.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento del Fabbricato H, piano 1, interno 1 è disabitato e vuoto. Lo stato di conservazione in cui versa l'immobile tutto sommato è buono, anche per effetto dei materiali di costruzione utilizzati di buona scelta.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'appartamento sono costituite dal portone di accesso alle scale e dalle scale stesse, entrambi di materiali di buona scelta tipica delle abitazioni civili residenziali. Tutto ciò unitamente all'ampio parco residenziale recintato e a verde ben curato, con alberi di alto fusto, con vialetti pavimentati e panchine, fontane e anfore di disegno classico che danno molto prestigio al condominio, che dunque è di livello abitativo ben al di sopra dei condomini standard di zona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento facente parte di una moderna costruzione degli anni settanta in cemento armato a nove piani fuori terra, che insieme ad altre otto tipologie di edifici simili realizzati in cemento armato nell'ampio parco condominiale perfettamente tenuto a verde, fabbricati con pareti verticali rivestite a cortina rossa e marcapiani color cemento a faccia vista, che costituiscono un noto complesso residenziale in via del Tintoretto 88.

L'accesso al complesso residenziale dal Civico 88 (oltre quello per il posto macchina n.185 al piano S1 sotto il fabbr.E tramite rampa dal civico 140) e all'abitazione int.1 del primo piano del Fabb.H, - attraverso elegante e luminoso androne di ingresso alla scala - caratterizzano l'unità immobiliare eseguita di tipo signorile.

L'appartamento, orientato con esposizioni nord/ovest, ha pavimentazione in marmette di travertino e/o di marmo colorato 30x60 nelle stanze, maiolicato monocottura in cucina e nel bagno, infissi in pitch pine verniciato con vetro singolo, tapparelle in pvc pesante. Bagno con pareti rivestite in maiolicato h=2,20 con idrosanitari a miscelatori. Balconi/terrazzi pavimentati con gres 7,5x15 e muretti perimetrali rivestiti a cortina. Riscaldamento a radiatori centralizzato, impianto elettrico munito di interruttore magnetotermico salvavita. Impianto di condizionamento a split e pompe di calore ubicate all'esterno. Porta di ingresso all'abitazione blindata. L'abitazione è dotata del posto macchina n.185 di 9 mq al piano S1 sotto l'edificio E e di cantina n.47 di 10 mq al piano S1 sotto il fabbricato B.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è risultato vuoto al momento del sopralluogo e privo di qualsiasi arredo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2002 al 16/12/2004	" con sede in (1), proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Conferimento di Ramo d'Azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela DADO di Trieste	10/01/2002	60773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24/08/2002	0	66872
Dal 16/12/2004 al 20/12/2006	S.R.L." con sede in (2) proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trieste	30/01/2002	202	serie IV
Dal 16/12/2004 al 20/12/2006	S.R.L." con sede in (2) proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Luciano SEVERINI di Milano	16/12/2004	174020	21007
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24/12/2004		104423
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al 23/10/2023	"	atto di vendita		
	S.R.L.", (3) proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Antonio MOSCA di Roma	20/12/2006	75759
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	16/01/2007	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.

(1)
SUCCESSIVE NOTE DI TRASCRIZIONE IN RETTIFICA presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1 rispettivamente in data 27 febbraio 2008 al n.13143 reg. part., ed in data 01/08/2019 al n.67369 reg. part.; e successivi atti in rettifica ricevuti dal Notaio Maurizio Misurale di Roma, rispettivamente in data 16/12/2002, repertorio n.154835, ed in data 20/06/2003, repertorio n.157614, debitamente registrati, e trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità di Roma 1 rispettivamente in data 20/12/2002 al n.87595 reg.part., ed in data 08/07/2003 al n.39630 reg.parti.

(2)
ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA', ricevuto dal Notaio Claudio Cerini in Roma in data 01/12/2006, Rep n.205053/57258, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 04/12/2006, depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma il 04/12/2006, protocollo n.262516, e trascritto presso l'Agenzia

delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - S.P.I. di Roma 1 in data 11/12/2006 al n.99390 reg.part.; e successivo atto di rettifica, ricevuto dal Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 15/12/2006, repertorio n.101905, debitamente registrato e trascritto presso la medesima Conservatoria in data 20/12/2006 al n. 102058 reg.part.,

mediante il quale la società " S.R.L." ebbe a trasformarsi in società in nome collettivo con la denominazione di " S.R.L." con sede in (già con sede in).

(3)

e che pertanto risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 23/01/2007
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2377
Quota: 3360755,00
Importo: € 6.721.510,00
A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.360.755,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca di Roma
Data: 20/12/2006
N° repertorio: 75785
N° raccolta: 16656
Note: N.B. L'Ipoteca Volontaria riguarda il più ampio compendio immobiliare di maggior consistenza rispetto al presente oggetto dell'esecuzione ovvero il Bene n.1 (appartamento distinto nel Catasto fabbricati da Fg.874, P.Illa 197, Sub.6, posto auto distinto da Fg.874, P.Illa 200, Sub.116 e cantina distinta da Fg.874, P.Illa 197, Sub.56) oggetto del Lotto n.1 ed il Bene n.2 (appartamento Fg.874, P.Illa 214, Sub. 502 già P.Illa 216, Sub.2, posto auto Fg 874 P.Illa 213 sub.511 già sub.27, locale cantina Fg 874 P.Illa 197 sub.92) oggetto del presente Lotto n.2.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 24/04/2023
Reg. gen. 0 - Reg. part. 7534
Importo: € 47.531,82
A favore di
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.765,91
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 02/01/2023
N° repertorio: 234
Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, le unità immobiliari identificate in Catasto (fabbricati) da Fg.874, P.Illa 197, Sub.6 e da Fg.874, P.Illa 214, Sub.502.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma
Iscritto a Roma il 24/04/2023
Reg. gen. 0 - Reg. part. 7532
Importo: € 115.165,16
A favore di
Capitale: € 57.582,58

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 14/12/2022

N° repertorio: 21782

Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto - unitamente a maggior consistenza - le unità immobiliari identificate al Catasto (fabbricati) rispettivamente dal Fg. 874, p.lla 197, sub.6 nonché Fg.874, P.lla 214, Sub. 502.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 19/10/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 92961

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di Ipoteca Volontaria**

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 0 - Reg. part. 29368

A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Mediante il Frazionamento in parola alle porzioni immobiliari del presente Bene n.2 (distinte catastalmente appartamento da Fg.874, P.lla 214, Sub.502, posto auto da Fg.874, P.lla 213, Sub.511, cantina da Fg.874, P.lla 197, Sub.92) è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 292.551,00 e di ipoteca di Euro 585.102,00.

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 risulta agibile.

Il fabbricato H (a cui appartiene l'int.1 al piano 1) è stato edificato in forza del progetto approvato con licenza edilizia n.63 rilasciata dal CdR in data 08/01/1972 e successiva variante n.1199 rilasciata da medesimo Comune in data 25/10/1973.

Al Fabbricato H è stata rilasciato dal CdR certificato di agibilità n.259 in data 14/05/1974.

Relativamente al Fabbricato H è stata presentata domanda di condono in data 30/06/1986 prot. 138787.per la quale sono state rilasciate dal medesimo Comune le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

- concessione n.115943 in data 09/06/1998 (relativamente all'autorimessa n.5);
- concessione n.280235 in data 30/05/2002 (relativamente al magazzino di cui al Fg.874, p.lla 216, sub.1;

Il fabbricato "E" in cui è inserita l'autorimessa di cui fa parte il posto auto connesso all'Abitazione in parola è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n.66 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva licenza di variante n.1198 rilasciata dal medesimo Comune in data 25 ottobre 1973.

Per il fabbricato "E" è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n.258 in data 14 marzo 1974.

Relativamente all'intero complesso immobiliare è stata presentata domanda di condono in data 30/06/1986 protocollo 138738, per la quale sono state rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria e precisamente:



- concessione n.143012 in data 11/11/1998 (relativamente al campo da tennis);
- concessione n.105819 in data 22/04/1998 (relativamente alla fontana).

I dati di cui sopra sono contenuti nell'Atto di compravendita del Notaio Antonio MOSCA di Roma in data 20/12/2006 Repertorio 75759/16631 tra " S.R.L." con sede in e " SRL" con sede in .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle notizie attinte il canone condominiale è pari a circa Euro 200/mese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Attese le caratteristiche dei due beni ovvero due distinti appartamenti ciascuno dotato di posto macchina coperto e cantina, ed altresì la vigenza del "diritto di abitazione" da parte di un soggetto terzo sul Bene n.1 si ritiene opportuna la formazione di due distinti lotti di vendita per ciascuna abitazione completa di p.m. e cantina.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2

Appartamento di oltre 108 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 2 piano del Fabbricato A, Sc.A, interno 4. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto macchina di mq 11 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina di mq 8 al p.S1. L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno, a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera (di cui il Fabbricato A alla Sc.A del secondo piano comprende l'int.4 oggetto dell'esecuzione). Tutti i fabbricati di moderna e signorile architettura sono immersi nel verde attrezzato e piantumato dell'intero complesso, circondato da muro di recinzione. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2 - Fg. 874, Part. 197, Sub. 56, Zc. 5, Categoria C2 - Fg. 874, Part. 200, Sub. 116, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 378.510,00

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato da assumere a base della stima si è fatto riferimento al metodo di stima diretto ovvero per confronto con i valori di mercato degli immobili di zona oggetto di compravendita in questo periodo. Il valore unitario individuato con il metodo diretto è stato confrontato con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (organo istituzionale per eccellenza nella determinazione dei valori degli Immobili in Italia,

tanto ai fini catastali quanto a quelli erariali).

Al riguardo tuttavia occorre precisare che l'immobile oggetto di stima è ubicato in un complesso residenziale con parco a verde attrezzato (panchine, alberature, viottoli pavimentati tipo sanpietrini con decorazioni, fontana, anfore di arredo giardino, ecc.). Detta caratteristica residenziale inevitabilmente porta il valore individuato con la stima di mercato a poter anche superare di oltre il 10% la soglia metodologica di congruità della stima rispetto ai valori medi pubblicati dall'OMI. Per questa ragione il prezzo di mercato individuato (€/mq 3.300,00) con l'indagine si colloca - diversamente dalla norma che riferisce alla media - al limite superiore della forbice dei valori medi dell'OMI pubblicati per la zona di Roma del Tintoretto/Serafico: minimo €/mq 2.400,00 e massimo €/mq 3.300,00.

Pertanto entrando nel merito dimostrativo abbiamo quanto nel seguito.

L'indagine di mercato condotta sui "Valori Immobiliari Dichiarati" nelle compravendite all'Agenzia delle Entrate nel periodo Gennaio-Novembre 2023 nella Zona di Roma D38 (Tintoretto-Viale Ballarin) per immobili tipologicamente simili a quello oggetto di stima (ovvero residenziali, di consistenza variabile intorno ai 100 mq, di Categorie Catastali A/2, immobili di civile abitazione), ha portato ad individuare 14 passaggi di proprietà da poter assumere a riferimento per il confronto, determinando così dal mercato un prezzo medio unitario di circa euro 3.300,00 a metro quadro.

La consultazione dei valori medi dell'OMI (Agenzia del Territorio) pubblicati nel secondo semestre 2023 per la Zona D38 (Tintoretto/via Ballarin) riporta per gli immobili residenziali una oscillazione del valore unitario medio compreso tra 2.400 €/mq e 3.300 €/mq.

In conclusione il confronto con i valori OMI porta ad affermare che l'indagine di mercato individua un valore unitario pari ad €/mq 3.300,00, valore cioè uguale al valore massimo della forbice dell'OMI per la zona Tintoretto/Via Ballarin, confermandosi quindi congruo e utilizzabile correttamente a base della presente stima.

Di conseguenza col prezzo unitario €/mq 3.300,00 si determina per l'immobile oggetto di stima il seguente valore complessivo di mercato:

- mq 114,7 x €/mq 3.300,00 = € 378.510,00 (valore di libero mercato)

Nella presente esecuzione l'immobile però non verrà venduto con trattativa privata e quindi con le garanzie tipiche tra privati che caratterizzano i passaggi di proprietà immobiliari, bensì con vendita all'asta giudiziaria.

Per questa ragione si ritiene congruo dover considerare un deprezzamento del valore da assumere a base d'asta pari almeno al 10% così avendo:

- € 378.510,00 x 90% = € 340.600,00 in c.t. (valore per l'intero Bene n.1 a base d'asta)

Su detto immobile la sig.ra ***** ha acquistato il diritto di abitazione in data successiva all'iscrizione sul Bene di Ipoteca Volontaria. In sostanza si è in presenza di un immobile gravato di usufrutto (il diritto di abitazione) a favore dell'occupante nata nel 1935, diritto che tuttavia per le ragioni sopradette non può opporsi all'esecuzione.

Ora ai soli fini di conoscere l'entità della quota parte di valore del Bene in capo alla S.ra ***** in rapporto alla titolarità del diritto di abitazione si espone quanto segue.

Dalla tabella di ripartizione del valore della proprietà immobiliare tra usufrutto e nuda proprietà ai fini fiscali, gli 89 anni del soggetto occupante determinano un coefficiente di ripartizione del valore della proprietà pari al 15% a favore dell'usufruttuaria e dell'85% a favore della nuda proprietà.

Ciò premesso:

- € 340.600,00 x 0,15 = € 51.100,00 in c.t. (valore del diritto di abitazione della S.ra *****)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2	114,70 mq	3.300,00 €/mq	€ 378.510,00	100,00%	€ 378.510,00
Valore di stima:					€ 378.510,00

Valore di stima: € 378.510,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per la vendita del bene in asta pubblica non avente le stesse garanzie delle vendite tra privati.	10,00	%

Valore finale di stima: € 340.600,00 in c.t.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1 Appartamento di oltre 100 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 1 piano del Fabbricato H, interno 1. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto auto coperto di mq 9 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina sempre al piano S1 di mq 10. L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera. Il Fabbricato H al primo piano comprende l'abitazione int.1 oggetto dell'esecuzione. Tutti i fabbricati del condominio/residence sono di moderna e signorile architettura, sono immersi nel verde attrezzato e piantumato del complesso con campo tennis, circondato da muro di recinzione dell'intero complesso. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 214 , Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2 - Fg. 874, Part. 213, Sub. 511(ex27), Zc. 5, Categoria C6 - Fg. 874, Part. 197, Sub. 92, Zc. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 356.565,00

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato da assumere a base della stima si è fatto riferimento al metodo di stima diretto ovvero per confronto con i valori di mercato degli immobili di zona oggetto di compravendita in questo periodo. Il valore unitario individuato con il metodo diretto è stato confrontato con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (organo istituzionale per eccellenza nella determinazione dei valori degli Immobili in Italia, tanto ai fini catastali quanto a quelli erariali).

Al riguardo tuttavia occorre precisare che l'immobile oggetto di stima è ubicato in un complesso residenziale con parco a verde attrezzato (panchine, alberature, viottoli pavimentati tipo sanpietrini con decorazioni, fontana, anfore di arredo giardino, ecc..). Detta caratteristica residenziale inevitabilmente porta il valore individuato con la stima di mercato a poter anche superare oltre il 10% la soglia metodologica di congruità della stima rispetto ai valori medi pubblicati dall'OMI. Per questa ragione il prezzo di mercato individuato (€/mq 3.300,00) con l'indagine si colloca - diversamente dalla

norma - al limite superiore della forbice dei valori medi dell'OMI pubblicati per la zona: minimo €/mq 2.400,00 e massimo €/mq 3.300,00.

Pertanto entrando nel merito dimostrativo abbiamo quanto nel seguito.

L'indagine di mercato condotta sui "Valori Immobiliari Dichiarati" nelle compravendite all'Agenzia delle Entrate nel periodo Gennaio-Novembre 2023 nella Zona di Roma D38 (Tintoretto-Viale Ballarin) per immobili tipologicamente simili a quello oggetto di stima (ovvero residenziali, di consistenza variabile intorno ai 100 mq, di Categorie Catastali A/2, immobili di civile abitazione), ha portato ad individuare 14 passaggi di proprietà da poter assumere a riferimento per il confronto, determinando così dal mercato un prezzo medio unitario di circa euro 3.300,00 a metro quadro.

La consultazione dei valori medi dell'OMI (Agenzia del Territorio) pubblicati nel secondo semestre 2023 per la Zona D38 (Tintoretto/via Ballarin) riporta per gli immobili residenziali una oscillazione del valore unitario medio compreso tra 2.400 €/mq e 3.300 €/mq.

In conclusione il confronto con i valori OMI porta ad affermare che l'indagine di mercato individua un valore unitario pari ad €/mq 3.300,00, valore cioè uguale al valore massimo della forbice dell'OMI per la zona Tintoretto/Via Ballarin, confermandosi quindi congruo e utilizzabile correttamente a base della presente stima.

Di conseguenza col prezzo unitario €/mq 3.300,00 si determina per l'immobile oggetto di stima il seguente valore complessivo di mercato:

- mq 108,5 x €/mq 3.300,00 = € 356.565,00 (valore di libero mercato)

Nella presente esecuzione l'immobile però non verrà venduto con trattativa privata e quindi con le garanzie tipiche tra privati che caratterizzano i passaggi di proprietà immobiliari, bensì con vendita all'asta giudiziaria.

Per questa ragione si ritiene congruo dover considerare un deprezzamento del valore da assumere a base d'asta pari almeno al 10% così avendo:

- € 356.565,00 x 90% = € 320.000,00 in c.t.(valore per l'intero Bene n.2 a base d'asta)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1	108,05 mq	3.300,00 €/mq	€ 356.565,00	100,00%	€ 356.565,00
				Valore di stima:	€ 356.565,00

Valore di stima: € 356.565,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 10% trattandosi di vendita del bene immobiliare in asta pubblica non avente le stesse garanzie della vendita tra privati.	10,00	%

Valore finale di stima: € 320.000,00



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 16/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fratello Vittorio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2
Appartamento di oltre 108 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 2 piano del Fabbricato A, Sc.A, interno 4. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto macchina di mq 11 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina di mq 8 al p.S1. L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno, a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera (di cui il Fabbricato A alla Sc.A del secondo piano comprende l'int.4 oggetto dell'esecuzione). Tutti i fabbricati di moderna e signorile architettura sono immersi nel verde attrezzato e piantumato dell'intero complesso, circondato da muro di recinzione. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2 - Fg. 874, Part. 197, Sub. 56, Zc. 5, Categoria C2 - Fg. 874, Part. 200, Sub. 116, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Ai soli fini conoscitivi utilizzando quello che è un indice fiscale, il diritto di abitazione della occupante (di età pari a 89 anni) è pari ad un valore di euro 51.100,00

Prezzo base d'asta: € 340.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1
Appartamento di oltre 100 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 1 piano del Fabbricato H, interno 1. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto auto coperto di mq 9 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina sempre al piano S1 di mq 10. L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera. Il Fabbricato H al primo piano comprende l'abitazione int.1 oggetto dell'esecuzione. Tutti i fabbricati del condominio/residence sono di moderna e signorile architettura, sono immersi nel verde attrezzato e piantumato del complesso con campo tennis, circondato da muro di recinzione dell'intero complesso. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 214, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2 - Fg. 874, Part. 213, Sub. 511(ex27), Zc. 5, Categoria C6 - Fg. 874, Part. 197, Sub. 92, Zc. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 320.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1024/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 340.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio A, scala A, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 197, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2 - Fg. 874, Part. 197, Sub. 56, Zc. 5, Categoria C2 - Fg. 874, Part. 200, Sub. 116, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	114,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento abitato dalla sig.ra _____ è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento di oltre 108 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 2 piano del Fabbricato A, Sc.A, interno 4. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto macchina di mq 11 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina di mq 8 al p.S1. L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra, e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno, a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera (di cui il Fabbricato A alla Sc.A del secondo piano comprende l'int.4 oggetto dell'esecuzione). Tutti i fabbricati di moderna e signorile architettura sono immersi nel verde attrezzato e piantumato dell'intero complesso, circondato da muro di recinzione. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di abitazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio H, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 214, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A2 - Fg. 874, Part. 213, Sub. 511(ex27), Zc. 5, Categoria C6 - Fg. 874, Part. 197, Sub. 92, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	108,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento del Fabbricato H, piano 1, interno 1 è disabitato e vuoto. Lo stato di conservazione in cui versa l'immobile tutto sommato è buono, anche per effetto dei materiali di costruzione utilizzati di buona scelta.		
Descrizione:	Appartamento di oltre 100 mq commerciali in moderno complesso residenziale in Viale del Tintoretto 88 - Roma. Ubicato al 1 piano del Fabbricato H, interno 1. Costituito da ingresso, tre camere, cucina e bagno, balcone e balcone-terrazzino, 1 ripostiglio. Abitazione dotata di posto auto coperto di mq 9 nel garage condominiale al piano seminterrato e di cantina sempre al piano S1 di mq 10. L'abitazione si trova in un complesso residenziale costruito negli anni '70 costituito da quattro fabbricati a torre, a 9 piani fuori terra,		

	e quattro complessi di tre fabbricati ciascuno a torre sempre di nove piani ma collegati a schiera. Il Fabbricato H al primo piano comprende l'abitazione int.1 oggetto dell'esecuzione. Tutti i fabbricati del condominio/residence sono di moderna e signorile architettura, sono immersi nel verde attrezzato e piantumato del complesso con campo tennis, circondato da muro di recinzione dell'intero complesso. Ampia guardiola del Portiere al civico 88, sull'ingresso a cancello automatico per veicoli e cancelletto distinto per pedoni.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEL TINTORETTO N.88, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 23/01/2007
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2377
Quota: 3360755,00
Importo: € 6.721.510,00
A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova
Contro SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.360.755,00
Rogante: Notaio Antonio Mosca di Roma
Data: 20/12/2006
N° repertorio: 75785
N° raccolta: 16656
Note: N.B. L'Ipoteca Volontaria riguarda il più ampio compendio immobiliare di maggior consistenza, rispetto al presente oggetto dell'esecuzione ovvero il Bene n.1 (appartamento distinto nel Catasto fabbricati da Fg.874, P.lla 197, Sub.6, posto auto distinto da Fg.874, P.lla 200, Sub.116 e cantina distinta da Fg.874, P.lla 197, Sub.56) oggetto del presente Lotto n.1, ed il Bene n.2 (appartamento Fg.874, P.lla 214, Sub. 502 già P.lla 216, Sub.2, posto auto 185 distinto da Fg 874, p.lla 213 sub.511/già sub.27 e cantina distinta da Fg 874, p.lla 197, sub.92) oggetto del Lotto n.2.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 24/04/2023
Reg. gen. 0 - Reg. part. 7534
Importo: € 47.531,82
A favore di
Contro SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.765,91
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 02/01/2023
N° repertorio: 234
Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, le unità immobiliari identificate in Catasto (fabbricati) da Fg.874, P.lla 197, Sub.6 e da Fg.874, P.lla 214, Sub.2.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma
Iscritto a Roma il 24/04/2023
Reg. gen. 0 - Reg. part. 7532
Importo: € 115.165,16
Contro I SRL
Capitale: € 57.582,58
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 14/12/2022
N° repertorio: 21782
Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto - unitamente a maggior consistenza - le unità

immobiliari identificate al Catasto (fabbricati) rispettivamente dal Fg. 874, p.lla 197, sub.6 nonchè Fg.874, P.lla 214, Sub. 2.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 19/10/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 92961

A favore di SRL

Contro

SRL

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di Ipoteca Volontaria**

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 0 - Reg. part. 29368

A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Contro

SRL

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Mediante il Frazionamento in parola alle porzioni immobiliari del Bene n.1 (distinte catastalmente appartamento da Fg.874, P.lla 197, Sub.6, posto auto da Fg.874, P.lla 200, Sub.116, cantina da Fg.874, P.lla 197, Sub.56) è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 327.470,00 e di ipoteca di Euro 654.940,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEL TINTORETTO N.88, EDIFICIO H, INTERNO 1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 23/01/2007

Reg. gen. 0 - Reg. part. 2377

Quota: 3360755,00

Importo: € 6.721.510,00

A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.360.755,00

Rogante: Notaio Antonio Mosca di Roma

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 75785

N° raccolta: 16656

Note: N.B. L'Ipoteca Volontaria riguarda il più ampio compendio immobiliare di maggior consistenza rispetto al presente oggetto dell'esecuzione ovvero il Bene n.1 (appartamento distinto nel Catasto fabbricati da Fg.874, P.lla 197, Sub.6, posto auto distinto da Fg.874, P.lla 200, Sub.116 e cantina distinta da Fg.874, P.lla 197, Sub.56) oggetto del Lotto n.1 ed il Bene n.2 (appartamento Fg.874, P.lla 214, Sub. 502 già P.lla 216, Sub.2, posto auto Fg 874 P.lla 213 sub.511 già sub.27, locale cantina Fg 874 P.lla 197 sub.92) oggetto del presente Lotto n.2.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma

Iscritto a Roma il 24/04/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 7532

Importo: € 115.165,16

A favore di

Capitale: € 57.582,58

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 14/12/2022

N° repertorio: 21782

Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto - unitamente a maggior consistenza - le unità immobiliari identificate al Catasto (fabbricati) rispettivamente dal Fg. 874, p.lla 197, sub.6 nonché Fg.874, P.lla 214, Sub. 502.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 24/04/2023
Reg. gen. 0 - Reg. part. 7534
Importo: € 47.531,82

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.765,91

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 02/01/2023

N° repertorio: 234

Note: N.B. Ipoteca giudiziale avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, le unità immobiliari identificate in Catasto (fabbricati) da Fg.874, P.lla 197, Sub.6 e da Fg.874, P.lla 214, Sub.502.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 19/10/2023
Reg. gen. 0 - Reg. part. 92961
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di Ipoteca Volontaria**
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 0 - Reg. part. 29368
A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. Mediante il Frazionamento in parola alle porzioni immobiliari del presente Bene n.2 (distinte catastalmente appartamento da Fg.874, P.lla 214, Sub.502, posto auto da Fg.874, P.lla 213, Sub.511, cantina da Fg.874, P.lla 197, Sub.92) è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 292.551,00 e di ipoteca di Euro 585.102,00.

