
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Misitano, nell'Esecuzione Immobiliare 583/2022 del R.G.E.
promossa da

BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.

Codice fiscale: 00168220069

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



INCARICO

All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Roberta Misitano, con studio in via Riccardo Zandonai 95 - 00135 - Roma (RM), e-mail r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 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) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ADRIANA 11, INTERNO 12, PIANO 5

Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, soggiorno con camino (attualmente adibito a camera da letto), quattro camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, un ripostiglio, scala di collegamento con il piano sesto, per un totale di nove vani e mezzo catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso con l'appartamento posto al piano sesto e settimo individuato con l'interno 13 (bene numero 2 della presente relazione). Il bene è situato al piano quinto catastale di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ADRIANA 11, INTERNO 13, PIANO S1-6-7

Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, triplo soggiorno, tre camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, tre ripostigli, due terrazzi al piano sesto e tre terrazzi al piano settimo, due locali tecnici (al piano settimo) e un locale sottoscala (al piano seminterrato), per un totale di dodici vani catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso, mediante una scala interna posta sul fronte sud-ovest del bene, con l'appartamento posto al piano quinto individuato con l'interno 12 (bene numero 1 della presente relazione). Il terrazzo posto sul fronte sud-est del piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo del piano inferiore; così come il terrazzo sul fronte nord-est al piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo posto sul fronte nord-ovest del piano sesto. Si evidenzia che attualmente il locale sottoscala posto al piano seminterrato risulta inglobato con l'appartamento del portiere, non avendo, pertanto, accesso diretto autonomo. Il bene è situato in un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA ADRIANA 11, PIANO S1

Trattasi di appartamento di piccola metratura ad uso abitativo così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con accesso a veranda coperta e piccolo cortile attualmente inglobato nella veranda. Il bene è situato al piano seminterrato di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un



impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5

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:

- Codice fiscale:
- (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1) Codice fiscale: Nata a /1969

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

- (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud-est con Piazza Adriana, a nord-est con vani scala condominiali, chiostrina condominiale e abitazione int. 11 e a sud-ovest con la particella 155 del foglio 406, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 198,00 mq | 242,00 mq | 1,00 | 242,00 mq | 3,20 m | 5 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 242,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 242,00 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giorno 29 novembre 2022 alle ore 14 hanno avuto inizio le operazioni peritali, con esito negativo poiché non è stato possibile accedere all'immobile. Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti sono quelle misurate nelle planimetrie catastali attuali e storiche, confrontate con quelle rilevate durante il secondo sopralluogo avvenuto in data 12/12/2022 alla presenza del sottoscritto Esperto, del Custode della Procedura avvocato Domenico Vizzone, dei locatari dell'immobile signori e della signora, non esecutata e proprietaria del diritto di usufrutto. In seguito ai rilievi effettuati, è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria presente in Catasto ad esclusione della presenza del tramezzo di chiusura della scala interna di collegamento tra i piani quinto e sesto, attualmente rimosso e della presenza di un camino, non indicato nella planimetria catastale (vedi paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|--|
| Dal 30/12/1939 al 16/05/1974 | Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16 Categoria A2 |
| Dal 16/05/1974 al 10/11/1977 | Proprietà per 1/1 (INSERIMENTO IDENTIFICATIVO INTERNO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 10/11/1977 al 24/02/1978 | Proprietà 1/1 (RETTIFICA DI INTESTAZIONE) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 24/02/1978 al 30/12/1985 , | proprietà per 500/1000 , nato a , proprietà per 500/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 30/12/1985 al 27/07/1989 , | proprietà per 90/100 in regime di comunione dei beni , nata a , proprietà per 10/100 in regime di comunione dei beni(VOLTURA D'UFFICIO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 27/07/1989 al 08/01/2001 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni nata a | il, C.F. proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (VOLTURA D'UFFICIO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 08/01/2001 al 08/02/2001 , | usufrutto per 1/1., sede in | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A2 |



| | | |
|---|--|--|
| | , nuda proprietà per 1/1 | Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 08/01/2001 al 08/02/2005 , C.F., proprietà per 1000/1000 (UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano 6-7 |
| Dal 08/02/2001 al 16/01/2012 , nata a /1969, C.F. , usufrutto per 1/1; ., sede in, nuda proprietà per 1/1 (RETTIFICA DI INTESTAZIONE) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.821,15 Piano 5 |
| Dal 01/07/2004 al 08/02/2005 , sede in, proprietà per 1000/1000 (RIPRISTINO DELL'UNITA' ERRONEAMENTE SOPPRESSA) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 5.345,33 Piano 6-7 |
| Dal 08/02/2005 al 08/02/2006 , nuda proprietà per 1/1; , nata a /1969, C.F. Q, usufrutto per 1/1 | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.821,15 Piano 5 |
| Dal 16/01/2012 al 24/10/2013 , nuda proprietà per 1/1; /1969, C.F. , usufrutto per 1/1 | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.821,15 Piano 5 |
| Dal 24/10/2013 al 09/11/2015 | , nuda proprietà per 1/1; /1969, C.F. , usufrutto per 1/1 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A1 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 4.121,33 Piano 5 |
| Dal 09/11/2015 al 18/11/2022 nuda proprietà per 1/1; , nata a /1969, C.F. , usufrutto per 1/1 | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2 Categoria A1 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale totale 242 mq. Totale escluse aree scoperte 242 mq Rendita € 4.121,33 Piano 5 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |



| | | | | | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|--------------|----|---|-----|------------------|------------|---|--|
| | | | | Cens. | | | | catastale | | | |
| | 406 | 141 | 503 | 2 | A1 | 2 | 9,5 | 242 mq | 4.121,33 € | 5 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al rilievo metrico, visivo e fotografico del bene, confrontato a studio con la documentazione catastale reperita, è stato possibile verificare la sostanziale conformità planimetrica tra lo stato di fatto e la planimetria presente in Catasto; ad esclusione della presenza del tramezzo di chiusura della scala interna di collegamento tra i piani quinto e sesto, attualmente rimosso e della presenza di un camino, non indicato nella planimetria catastale. Tali difformità non risultano supportate da alcuna pratica autorizzativa e necessitano di una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

Si precisa che le porzioni immobiliari identificate dai subalterni 503 e 507 del foglio 406, particella 141 derivano dal frazionamento ed ampliamento della porzione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 141, sub. 16.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato si trova all'interno di un contesto condominiale. Come indicato dal Titolo II - Proprietà Comuni - del Regolamento di condominio sono parti comuni:

"Art.2: Sono di proprietà comune in modo indivisibile e inalienabile, nella proporzione con la rispettiva compartecipazione delle spese generali di cui al titolo VIII:

- a) a favore di tutti gli appartamenti: l'area su cui sorge il caseggiato, il cortile, l'alloggio del portiere, il gabinetto per la portineria, il vestibolo d'ingresso, i locali posti sulla terrazza contenenti i recipienti dell'acqua;*
- b) a favore degli appartamenti del rez-de-chaussee al piano attico, esclusi quelli dello scantinato, le scale d'accesso e relativi pianerottoli, i locali ad uso lavanderia, le terrazze;*
- c) a favore di tutti gli appartamenti dal primo piano al piano attico l'ascensore ed i locali ad esso connessi".*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo situato al piano quinto catastale su sette fuori terra di un edificio storico che si trova su Piazza Adriana, realizzato nei primi anni del Novecento. Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale ottimo. La struttura verticale è in muratura portante; la copertura è piana, con terrazzo praticabile. Il prospetto su Piazza Adriana si presenta con un portone monumentale in legno con fascia in ottone, inquadrato in due paraste verticali lavorate e una pensilina con modanature ad ovali. La facciata tripartita, decorata con motivi in rilievo, ha un basamento in bugnato a fasce di pietra orizzontali che segnano il piano terra e il primo piano. Il terzo piano presenta due bow-windows vetrate, che diventano balconi al piano quarto. Un importante cornicione decorato a dentelli conclude i prospetti dell'edificio. Dal portone principale un ampio androne con pavimento in mosaico decorato conduce, mediante una porta in legno e vetro, all'ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne sono rifinite ad intonaco tinteggiato e decorato, con ampio zoccolino in marmo nero. Il bene si trova al piano quinto catastale (sesto fuori terra) e presenta un triplo affaccio, principale a sud-est su Piazza Adriana e doppio sull'interno. L'accesso avviene da un portone in legno blindato; le altezze interne utili rilevate sono variabili, da ml.3.20 nelle zone controsoffittate più basse fino a ml.3.40 nelle parti più alte. Nel soggiorno, attualmente adibito a camera da letto, è presente un camino. I pavimenti di pregio sono in parquet "Versailles" in tutti i locali tranne che nella cucina (in mattonelle di gres), nei bagni (in marmo e in ceramica) e nella zona nord-ovest (in moquette). I bagni sono dotati di sanitari e rubinetterie di marche ottime e rivestiti in marmo e/o in ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato; sono presenti stucchi e cornici in vari ambienti dell'immobile; in una delle camere da letto è presente la carta da parati. Gli infissi esterni, protetti da serranda avvolgibile, sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. Le porte sono in legno massello. Sono presenti numerosi arredi fissi di notevole fattura (boiseries, armadi a muro). L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio. È presente un impianto di aria condizionata canalizzata e un impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 31/05/2025

Il contratto di locazione non è opponibile alla Procedura poiché la data di notifica del pignoramento (6 maggio 2022) è anteriore alla data di registrazione del contratto (15 maggio 2022).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 15.000,00

L'appartamento in oggetto è locato ai sig. e con unico contratto che comprende anche i Beni nn. 2 e 3 della presente relazione peritale, contratto stipulato in data 10 maggio 2022 con l'usufruttuaria non eseguita, signora . Il contratto di locazione è allegato alla presente relazione.

Ai fini della Procedura, poiché i Beni pignorati nn. 1, 2 e 3 sono Lotti singoli, si ritiene utile stimare il valore della locazione dei beni separatamente. In relazione al bene in oggetto, appartamento al piano quinto sub 503, per determinare il valore del canone di locazione, l'Esperto ha effettuato un'accurata indagine di mercato su



immobili con caratteristiche omogenee simili al cespite oggetto di pignoramento che ha portato all'individuazione di alcune unità abitative analoghe a quella oggetto della presente relazione peritale. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni signorili il dato riferito al II semestre 2022 - ultimo disponibile - Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale. Tale dato riporta un valore di locazione che oscilla tra un minimo di €/mq/mese 14,00 ad un massimo di €/m/mese 20,80. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, il piano, la metratura dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di locazione del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq/mese 20,80, così calcolato:

€. 20,80 x mq. 242,00 = € 5.033,60 mese arrotondati ad € 5.030,00 mese (euro cinquemila trenta/00).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/01/2001 al 16/01/2012 | ., con sede in, proprietario per il diritto di NUDA PROPRIETA' di 1/1; nata a /1969, C.F. , proprietaria per il diritto di usufrutto per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Paolo Silvestro | 08/01/2001 | 64490 | 13264 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 19/01/2001 | 4492-4493 | 3179-3180 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 1 | 18/01/2001 | 000632 | 2V | | |
| Dal 16/01/2012 I, | proprietario del diritto della nuda proprietà; nata a / 1969, C.F. , proprietaria per il diritto di usufrutto per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gennaro Mariconda | 16/01/2012 | 50238 | 13980 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 09/02/2012 | 13468 | 9645 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 1 | 07/02/2012 | 3864 | 1T | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sottoscritto Esperto ha reperito i due atti sopra citati che sono allegati alla presente relazione peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 19/03/2019
Reg. gen. 31406 - Reg. part. 5497
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.
Contro Rogante: Notaio Vittorio Occorsio
Note: La formalità è a carico della società , in qualità di debitore ipotecario, per l'intero diritto di nuda proprietà del bene in oggetto e dei signori , in qualità di terzi datori di ipoteca, ciascuno per la quota di 1 /3 del diritto di usufrutto del medesimo bene, accesa a garanzia del contratto di mutuo a rogito del Notaio Vittorio Occorsio di Roma del 14/03/2019 Repertorio 2014/976, successivamente modificato con atto a rogito del Notaio Salvatore Mariconda di Roma del 20/02/2020 Repertorio 16302/10940, annotato a margine della citata formalità a Roma 1/03/2020 al n. 33232 di R.G. e al n. 3716 di R.P.
- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa
Iscritto a Roma 1 il 23/05/2019
Reg. gen. 60774 - Reg. part. 10987
Importo: € 1.364.456,96
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro .
Note: La formalità è a carico della . per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto .
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2021
Reg. gen. 89586 - Reg. part. 16759
Importo: € 1.292.521,08
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/02/2021
N° repertorio: 3704
Note: La formalità è a carico della per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto.



Trascrizioni

- **Verbale di trasferimento della sede sociale**

Trascritto a Roma 1 il 30/01/2017

Reg. gen. 10520 - Reg. part. 6909

Contro

Note: La formalità è a carico della società con sede in ed a favore della società . con sede in , sul diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/06/2022

Reg. gen. 73127 - Reg. part. 51595

A favore di BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.

Contro Note: La formalità è a carico della., per l'intero diritto di nuda proprietà delle porzioni immobiliari identificate dai sub 503,505 e 507; e a carico dei signori , esclusivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di usufrutto dell'immobile identificato dal sub 507.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 10.2, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Il bene risulta inserito nella Carta per la qualità nella tavola G.1_10 "Elementi degli spazi aperti con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, individua il bene nella Tav. A nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/1 - Abitazione di tipo signorile).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto si desume che l'immobile del quale è parte il bene in oggetto è stato edificato nei primi anni del Novecento, tra il 1909 e il 1931, poiché è chiaramente individuabile nel PRG di Roma del 1931, ma non in quello del 1909. Inoltre, l'edificio è presente nella pianta di Roma del 1930.

A sostegno di quanto sopra detto, si evidenzia che tra i documenti reperiti è stato rintracciato un verbale dell'Ispettorato Edilizio nel quale si cita la domanda per il rilascio dell'abitabilità dell'edificio con protocollo n.3662 del 27 giugno 1922, anno nel quale il fabbricato, quindi, era stato già edificato. Pertanto, risulta verificata la liceità edilizia ed urbanistica del bene, essendo questo stato edificato in data anteriore al 1934, anno dal quale vigeva l'obbligo di richiesta dell'autorizzazione edilizia al Sindaco per poter attestare la legittimità urbanistica della realizzazione di nuove costruzioni all'interno del territorio comunale.





Pianta di Roma 1930 - stralcio

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire presso il Catasto Fabbricati le planimetrie storiche del bene e le variazioni catastali di interesse. Inoltre, ha richiesto presso l'U.S.C.E. di Roma (Ufficio Speciale Condono Edilizio) copia degli interi fascicoli di condono sotto individuati:

- protocollo n. 74/18152 – rilascio licenza per demolizione e ricostruzione tramezzi (non identificabile a quale appartamento si riferisca, Bene 1 o Bene 2 della presente relazione);
- protocollo n. 95/53740, sot.1, sot.2 e sot.3 – relativo ai seguenti abusi commessi:
 1. Variazione di finestre e costruzione di una scala a chiocciola sul terrazzo
 2. Frazionamento di tutto l'appartamento in due unità immobiliari autonome
 3. Ampliamento all'interno 13 per mq. 14,30.

Per tali abusi sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n.331258 del 24/02/2006, n.331259 del 24/02/2006 e n.331260 del 24/02/2006;

- protocollo n. 98/33324 – relativo ai seguenti abusi commessi:
frazionamento cantina.

Per tale abuso è stata rilasciata la concessione in sanatoria numero 177/C del 10/02/1998;

- protocollo n. 04/536143 – relativo ai seguenti abusi commessi:
opere di manutenzione straordinaria internamente all'unità immobiliare con diversa distribuzione interna.

Alla data odierna la pratica è in lavorazione e il condono risulta pendente.

In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune lievi difformità tra la planimetria presente in Catasto e lo stato di fatto rilevato. Tali difformità riguardano in particolare il tramezzo di chiusura della scala interna di collegamento tra i piani quinto e sesto, attualmente rimosso, e la presenza di un camino, non indicato nella planimetria catastale. Ai fini della regolarità edilizia occorre in primo luogo ripristinare il tramezzo di chiusura della scala interna che separa i due appartamenti, presentando una pratica edilizia C.I.L.A. a sanatoria che riporti il corretto stato dei luoghi. I costi di queste procedure, comprensivi dei lavori di ripristino, delle oblazioni e degli onorari di un professionista abilitato, ammontano all'incirca a € 3.500,00 (euro



tremilacinquecento/00). Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in €500,00 (euro cinquecento/00), comprensivi degli oneri catastali e degli onorari di un professionista. La richiesta di accesso agli atti presso il Municipio I, in relazione ad eventuali pratiche edilizie relative alle difformità riscontrate ha dato esito negativo. Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.402,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.805,00

I dati sopra indicati sono stati reperiti dal sottoscritto Esperto presso l'amministratore del condominio, il quale ha dichiarato che alla data odierna non risultano quote debitorie.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7

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:

- I. (Nuda proprietà 1/1)

Codice fiscale:

- (Usufrutto 1/3) Codice fiscale:

- (Usufrutto 1/3)
Codice fiscale:

- (Usufrutto 1/3)
Codice fiscale:

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

- . (Nuda proprietà 1/1)



- (Usufrutto 1/3) • (Usufrutto 1/3)
- (Usufrutto 1/3)

CONFINI

L'appartamento confina a sud-est con Piazza Adriana, a nord-ovest con vano scala condominiale e chiostrina condominiale e a nord-est con chiostrina condominiale, salvo altri. Il locale sottoscala sito al piano seminterrato confina con scala condominiale, piazza Adriana, abitazione del portiere, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 316,00 mq | 335,00 mq | 1,00 | 335,00 mq | 3,50 m | 6 |
| Terrazza sud-est | 31,10 mq | 36,50 mq | 0,50 | 18,25 mq | 0,00 m | 6 |
| Terrazza nord-ovest | 19,60 mq | 23,80 mq | 0,25 | 5,95 mq | 0,00 m | 6 |
| Terrazza sud-est | 91,50 mq | 109,20 mq | 0,75 | 81,90 mq | 0,00 m | 7 |
| Terrazza nord | 33,20 mq | 41,30 mq | 0,25 | 10,32 mq | 0,00 m | 7 |
| Locale tecnico | 14,30 mq | 17,50 mq | 0,20 | 3,50 mq | 0,00 m | 7 |
| Locale di deposito | 8,90 mq | 11,75 mq | 0,00 | 0,00 mq | 1,82 m | S-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 454,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 454,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giorno 29 novembre 2022 alle ore 14 hanno avuto inizio le operazioni peritali, con esito negativo poiché non è stato possibile accedere all'immobile. Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti sono quelle misurate nelle planimetrie catastali attuali e storiche, confrontate con quelle rilevate durante il secondo sopralluogo avvenuto in data 12/12/2022 alla presenza del sottoscritto Esperto, del Custode della Procedura avvocato Domenico Vizzone, dei locatari dell'immobile signori e e della signora proprietaria non eseguita del diritto di usufrutto. In seguito ai rilievi effettuati, è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria presente in Catasto ad esclusione di alcune difformità che si riportano nei paragrafi successivi (CORRISPONDENZA CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA). Si evidenzia, inoltre, che in relazione al locale deposito posto al piano S-1, la cui individuazione è stata resa possibile solamente con l'aiuto della signora presente al momento del sopralluogo, questo risulta attualmente inglobato nell'abitazione del portiere, con destinazione bagno e antibagno; e allo stato dei luoghi non risulta possibile il suo uso e la sua disponibilità poiché il locale non ha accesso diretto dal cortile condominiale ed è gravato da una servitù di passaggio. Pertanto, si è ritenuto di non calcolarla come superficie utile e stimabile.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|---|---|
| Dal 30/12/1939 al 16/05/1974 | Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16 Categoria A2 Piano S1-6-7 |
| Dal 16/05/1974 al 10/11/1977 | Proprietà per 1/1 (INSERIMENTO IDENTIFICATIVO INTERNO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano S1-6-7 |
| Dal 10/11/1977 al 24/02/1978 | Proprietà 1/1 (RETTIFICA DI INTESTAZIONE) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano 6-7 |
| Dal 24/02/1978 al 30/12/1985 | proprietà per 500/1000; , nato a , proprietà per 500/1000 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano 6-7 |
| Dal 30/12/1985 al 27/07/1989 , | proprietà per 90/100 in regime di comunione dei beni , proprietà per 10/100 in regime di comunione dei beni (VOLTURA D'UFFICIO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano 6-7 |
| Dal 27/07/1989 al 08/01/2001 , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (VOLTURA D'UFFICIO) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano 6-7 |
| Dal 08/01/2001 al 01/07/2004 , proprietà per 1000/1000 (UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 8,27 Piano 6-7 |
| Dal 01/07/2004 al 08/02/2005 , proprietà per 1000/1000 (RIPRISTINO DELL'UNITA' ERRONEAMENTE SOPPRESSA) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 18 vani Rendita € 5.345,33 Piano 6-7 |
| Dal 08/02/2005 al 28/10/2005 | usufrutto per 1/1; , sede in, nuda proprietà per 1/1 (VARIAZIONE SUB) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 504, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 3.563,55 |



| | | |
|---|--|--|
| | | Piano S1-6-7 |
| Dal 28/10/2005 al 16/01/2012 , nato /1965, C.F. | usufrutto per 1/1; , sede in , C.F. , nuda proprietà per 1/1 (VARIAZIONE SUB) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 3.563,55 Piano S1-6-7 |
| Dal 16/01/2012 al 24/10/2013 , sede in | C.F., nuda proprietà per 1/1; , nato a il /1965, C.F. , usufrutto per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 3.563,55 Piano S1-6-7 |
| Dal 24/10/2013 al 26/07/2016 , nuda proprietà | per 1/1; , nato a il /1965, C.F. , usufrutto per 1/1 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2 Categoria A1 Cl.2, Cons. 12 vani Rendita € 5.205,89 Piano S1-6-7 |
| Dal 26/07/2016 al 18/11/2022 , nuda proprietà | per 1/1; nato a /1994, C.F. , usufrutto per 1/3; , nata a /1999, C.F. , usufrutto per 1/3; , nato a il /1996, C.F. , usufrutto per 1/3 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2 Categoria A1 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 357 mq Totale escluse aree scoperte 335 mq Rendita € 5.205,89 Piano S1-6-7 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 406 | 141 | 507 | 2 | A1 | 2 | 12 | 357 mq | 5205,89 € | S1-6-7 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al rilievo metrico, visivo e fotografico del bene, confrontato a studio con la documentazione catastale reperita, è stato possibile verificare la sostanziale conformità planimetrica tra lo stato di fatto e la planimetria presente in Catasto; ad esclusione, in relazione al piano sesto, della presenza del tramezzo di chiusura della scala interna di collegamento tra i piani quinto e sesto, attualmente rimosso; della presenza di un camino nel soggiorno, non indicato nella planimetria catastale; della presenza di una parete divisoria in cartongesso nel locale di rappresentanza posto a sud-ovest; della chiusura interna della finestra centrale posta sul corridoio



nord-ovest. Al piano settimo si è riscontrata la presenza della canna fumaria del camino posta sul terrazzo sud-ovest. Al piano seminterrato, il locale deposito risulta attualmente inglobato nell'abitazione del portiere, con destinazione bagno e antibagno; allo stato dei luoghi, quindi, l'accesso diretto ad esso non risulta possibile e tale condizione verrà quindi considerata ai fini della consistenza e della stima del bene. Tali difformità non risultano supportate da alcuna pratica autorizzativa e necessitano di una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

Si precisa che le porzioni immobiliari identificate dai subalterni 503 e 507 del foglio 406, particella 141 derivano dal frazionamento ed ampliamento della porzione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 141, sub. 16. In seguito alla variazione catastale presentata per frazionamento ed ampliamento protocollo n.118245 del 22 dicembre 1995, l'appartamento in oggetto è risultato distinto al foglio 406, particella 141, piazza Adriana 11, piano 7-8-S1, int.13.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato. Il locale deposito al piano seminterrato è in condizioni mediocri.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato si trova all'interno di un contesto condominiale. Come indicato dal Titolo II - Proprietà Comuni - del Regolamento di condominio sono parti comuni:

"Art.2: Sono di proprietà comune in modo indivisibile e inalienabile, nella proporzione con la rispettiva compartecipazione delle spese generali di cui al titolo VIII:

- a) a favore di tutti gli appartamenti: l'area su cui sorge il caseggiato, il cortile, l'alloggio del portiere, il gabinetto per la portineria, il vestibolo d'ingresso, i locali posti sulla terrazza contenenti i recipienti dell'acqua;*
- b) a favore degli appartamenti del rez-de-chaussee al piano attico, esclusi quelli dello scantinato, le scale d'accesso e relativi pianerottoli, i locali ad uso lavanderia, le terrazze;*
- c) a favore di tutti gli appartamenti dal primo piano al piano attico l'ascensore ed i locali ad esso connessi".*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo situato ai piani sesto e settimo catastale di un edificio storico di sette piani che si trova su Piazza Adriana, realizzato nei primi anni del Novecento. Fa parte del bene anche un locale situato al piano seminterrato, attualmente inglobato nell'abitazione del portiere, con destinazione bagno e antibagno, con affaccio diretto su piazza Adriana attraverso una finestra alta; l'altezza massima del locale è pari a ml. 1.80 ca. Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale ottimo. La struttura verticale è in muratura portante; la copertura è piana, con terrazzo praticabile. Il prospetto su Piazza Adriana si presenta con un portone monumentale in legno con fascia in ottone, inquadrato in due paraste verticali lavorate e una pensilina con modanature ad ovali. La facciata tripartita, decorata con motivi in rilievo,



ha un basamento in bugnato a fasce di pietra orizzontali che segnano il piano terra e il primo piano. Il terzo piano presenta due bow-windows vetrati, che diventano balconi al piano quarto. Un importante cornicione decorato a dentelli conclude i prospetti dell'edificio. Dal portone principale un ampio androne con pavimento in mosaico decorato conduce, mediante una porta in legno e vetro, all'ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne sono rifinite ad intonaco tinteggiato e decorato, con ampio zoccolino in marmo nero. L'appartamento oggetto di stima occupa un piano intero e presenta due affacci, uno principale a sud-est su Piazza Adriana e su tre lati a nord- ovest, sul cortile interno. L'accesso al bene avviene mediante una porta blindata in legno; le altezze interne utili rilevate sono variabili, da ml. 4.00 circa a ml. 2.90 circa, nelle zone controsoffittate più basse. Il soggiorno, con camino e soffitto voltato a crociera, ha accesso diretto dall'ingresso dell'appartamento e affaccia su Castel Sant'Angelo grazie a tre finestre ampie a doppio infisso in alluminio con vetro camera. Da questo si accede al corridoio di disimpegno lungo il quale si aprono i diversi ambienti fino ad arrivare alla cucina, con affaccio sul terrazzo nord-est. Sono presenti tre terrazzi al piano sesto, due a sud con pavimentazione in travertino, uno a nord-ovest con pavimentazione in cotto. Il terrazzo sud-est presenta una scala in ferro e gradini in peperino per accedere al terrazzo al piano settimo; quello nord-ovest una scala in ferro da cui si accede al terrazzo al piano settimo dove si trovano i locali tecnici. I pavimenti, di pregio, sono in marmo montati tipo "Versailles" in tutti i locali tranne che nel corridoio e nella cucina (in lastre di gres) e nei bagni (in mattonelle di ceramica). I bagni sono dotati di sanitari e rubinetterie di marche ottime e rivestiti con mattonelle in ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato; sono presenti stucchi e cornici in vari ambienti dell'immobile, nonché solai a vista con voltine di mattoni d'epoca (ambiente a sud-ovest). Gli infissi esterni, protetti da serranda avvolgibile, sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. Le porte sono in legno massello. Sono presenti numerosi arredi fissi di notevole fattura (boiseries, armadi a muro). L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio. È presente un impianto di aria condizionata canalizzata e un impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2022
- Scadenza contratto: 07/03/2046
- Scadenza disdetta: 07/03/2036

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

L'appartamento in oggetto è stato locato - nel marzo 2022 - alla signora per l'intero diritto di usufrutto con contratto ultra-novennale stipulato con i figli , in qualità di contitolari del diritto di usufrutto congiuntivo; il contratto - a rogito del Notaio Paolo Fenoaltea - è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma il 17/03/2022 al n.8906 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 17/03/2022 al n. 42823 di R.G. e al n. 25858 di R.P. (reperito dal sottoscritto Esperto e allegato alla presente relazione).

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto Esperto che sono di seguito riportati nella perizia integrativa allegata in calce al seguente elaborato, è stata evidenziata la sussistenza dei presupposti ex art.2923 c.c. ai fini dell'inopponibilità del suddetto contratto di locazione. Il congruo canone di locazione in riferimento al Bene n. 2 - stimato alla data di notifica del pignoramento - è pari ad € 9.500,00. Pertanto, il prezzo della locazione convenuto pari ad € 3.000,00 risulta chiaramente inferiore di un terzo rispetto giusto prezzo di locazione.



Alla data del sopralluogo, il bene è risultato locato ai sig. e con unico contratto che comprende anche i Beni nn. 1 e 3 della presente relazione peritale, stipulato in data 10 maggio 2022 con la signora ; per un importo mensile pari ad € 15.000,00 complessivi. Il contratto di locazione è qui allegato. Si rileva che il locale cantina al piano seminterrato inserito nella planimetria del Bene n. 2 e attualmente inglobato nell'abitazione del portiere, non risulta compreso nel suddetto contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|--|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/01/2001 al 16/01/2012 | proprietario per il diritto di nuda proprietà di 1/1; nato a1945, C.F. proprietario per il diritto di usufrutto per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Paolo Silvestro | 08/01/2001 | 64490 | 13264 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 19/01/2001 | 4492-4493 | 3179-3180 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma | 18/01/2001 | 000632 | 2V | | |
| Dal 16/01/2012 al 26/07/2016 | , con sede in , proprietario del diritto della nuda proprietà; nato a /1945, .F. , proprietario per il diritto di usufrutto per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gennaro Mariconda | 16/01/2012 | 50238 | 13980 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 09/02/2012 | 13468 | 9645 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 1 | 07/02/2012 | 3864 | 1T | | |
| Dal 26/07/2016 , con sede | in , proprietario del diritto della nuda proprietà; nato a /1994, C.F. , proprietario di diritto di usufrutto per 1/3; , nata a il /1999, C.F. , proprietaria di diritto di usufrutto per 1/3; , nato a il /1996, C.F. , | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gennaro Mariconda | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 28/07/2016 | 89257 | 61454 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | |
|--|--|--------|------------|-------|----|
| | proprietario di diritto di usufrutto per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: | Roma 1 | 27/07/2016 | 22057 | 1T |
|--|--|--------|------------|-------|----|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto Esperto ha reperito gli atti sopra citati che sono allegati alla presente relazione peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 19/03/2019
Reg. gen. 31406 - Reg. part. 5497
Importo: € 8.000.000,00
A favore di BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.
Contro Rogante: Notaio Vittorio Occorsio
Note: La formalità è a carico della società ., in qualità di debitore ipotecario, per l'intero diritto di nuda proprietà del bene in oggetto e dei signori, in qualità di terzi datori di ipoteca, ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto del medesimo bene, accesa a garanzia del contratto di mutuo a rogito del Notaio Vittorio Occorsio di Roma del 14/03/2019 Repertorio 2014/976, successivamente modificato con atto a rogito del Notaio Salvatore Mariconda di Roma del 20/02/2020 Repertorio 16302/10940, annotato a margine della citata formalità a Roma 1/03/2020 al n. 33232 di R.G. e al n. 3716 di R.P.
- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa
Iscritto a Roma 1 il 23/05/2019
Reg. gen. 60774 - Reg. part. 10987
Importo: € 1.364.456,96
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro
Note: La formalità è a carico della . per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto .
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2021
Reg. gen. 89586 - Reg. part. 16759
Importo: € 1.292.521,08
A favore di
Contro .



Rogante: Tribunale di Roma

Data: 19/02/2021

N° repertorio: 3704

Note: La formalità è a carico della . per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto

.

Trascrizioni

- **Verbale di trasferimento**

Trascritto a Roma 1 il 30/01/2017

Reg. gen. 10520 - Reg. part. 6909

Contro .

Note: La formalità è a carico della società . con sede in ed a favore della società. con sede in , sul diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto.

- **Contratto di locazione ultra-novennale**

Trascritto a Roma 1 il 17/03/2022

Reg. gen. 33573 - Reg. part. 23564

Contro

Note: La formalità è a carico dei signori, ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto dell'immobile identificato dal sub 507 ed a favore della signora per l'intero diritto di usufrutto del medesimo bene.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/06/2022

Reg. gen. 73127 - Reg. part. 51595

A favore di BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.

Contro Note: La formalità è a carico della ., per l'intero diritto di nuda proprietà delle porzioni immobiliari identificate dai subb 503,505 e 507 e a carico dei signori , esclusivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di usufrutto dell'immobile identificato dal sub 507.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 10.2, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Il bene risulta inserito nella Carta per la qualità nella tavola G.1_10 "Elementi degli spazi aperti con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, individua il bene nella Tav. A nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/1 - Abitazione di tipo signorile).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto si desume che l'immobile del quale è parte il bene in oggetto è stato edificato nei primi anni del Novecento, tra il 1909 e il 1931, poiché è chiaramente individuabile nel PRG di Roma del 1931, ma non in quello del 1909. Inoltre, l'edificio è presente nella pianta di Roma del 1930. A sostegno di quanto sopra detto, si evidenzia che tra i documenti reperiti è stato rintracciato un verbale dell'Ispettorato Edilizio nel quale si cita la domanda per il rilascio dell'abitabilità dell'edificio con protocollo n.3662 del 27 giugno 1922, anno nel quale il fabbricato, quindi, era stato già edificato. Pertanto, risulta verificata la liceità edilizia ed urbanistica del bene, essendo questo stato edificato in data anteriore al 1934, anno dal quale vigeva l'obbligo di richiesta dell'autorizzazione edilizia al Sindaco per poter attestare la legittimità urbanistica della realizzazione di nuove costruzioni all'interno del territorio comunale.



Pianta di Roma 1930 - stralcio

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire presso il Catasto Fabbricati le planimetrie storiche del bene e le variazioni catastali di interesse. Inoltre, ha richiesto presso l'U.S.C.E. di Roma (Ufficio Speciale Condono Edilizio) copia degli interi fascicoli di condono sotto individuati:

- protocollo n. 74/18152 – rilascio licenza per demolizione e ricostruzione tramezzi (non identificabile a quale appartamento si riferisca, Bene 1 o Bene 2 della presente relazione);
- protocollo n. 95/53740, sot.1, sot.2 e sot.3 – relativi ai seguenti abusi commessi:
 1. Variazione di finestre e costruzione di una scala a chiocciola sul terrazzo
 2. Frazionamento di tutto l'appartamento in due unità immobiliari autonome
 3. Ampliamento all'interno 13 per mq. 14,30.

Per tali abusi sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n.331258 del 24/02/2006, n.331259 del 24/02/2006 e n.331260 del 24/02/2006;

- protocollo n. 04/503449 ripreso poi dal protocollo n. 09/503452 – relativo ai seguenti abusi commessi:
 1. Realizzazione, nel vano scala, di un ampliamento di dimensioni in pianta $1.20*1.20= 1.44$ mq, h 3.20 ml,



volume totale 4.61 mc.

2. Ampliamento del terrazzo di copertura mediante demolizione di un tratto di tetto a falda inclinata e ricostruzione di un solaio, per $5,25 \times 2,50 = 13,12$ mq.

La pratica è in lavorazione, il condono è pendente;

- protocollo n. 04/503450 ripreso poi dal protocollo n. 09/503451 – relativo ai seguenti abusi commessi:
 1. Demolizione di una scala a chiocciola esterna e ricostruzione di altra a rampe rettilinee, entrambe in ferro, per il collegamento tra l'appartamento interno 13 ed il terrazzo di copertura
 2. Sollevamento delle quote di imposta del terrazzo di copertura, 1,00 ml rispetto al terrazzo esistente dell'appartamento e 1,83 ml rispetto a quello condominiale mediante struttura di capriate in ferro e soletta in lamiera grecata e calcestruzzo
 3. Costruzione di nuovo parapetto in basamento di muratura e ringhiera in ferro lungo il perimetro del terrazzo
 4. Realizzazione di una scala in muratura per il raccordo tra le due differenti quote del terrazzo di copertura

La pratica è in lavorazione, il condono è pendente;

- protocollo n. 04/536154 – relativo ai seguenti abusi commessi:
Opere di manutenzione straordinaria internamente all'unità immobiliare con diversa distribuzione interna

La pratica è in lavorazione, il condono è pendente;

- protocollo n. 04/536166 – relativo ai seguenti abusi commessi:
Risanamento conservativo, per l'inserimento di impianti tecnologici richiesti dall'esigenza dell'uso immobiliare, che ha generato la realizzazione di locali per l'inserimento dei macchinari e delle riserve.

La pratica è in lavorazione, il condono è pendente.

Si evidenzia che, dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia per la chiusura del balcone dell'appartamento in oggetto che affaccia sulla chiostrina interna, zona di collegamento fra le due ali dell'appartamento, posta a nord-ovest. Attualmente questa risulta chiusa con infissi in alluminio e dall'analisi delle planimetrie storiche catastali si può evincere che tale chiusura sia avvenuta nel periodo compreso tra il 1939 (planimetria d'impianto) e il 1995 (variazione catastale n.118245 del 22 dicembre 1995).

Si evidenzia, inoltre, che il locale sottoscala indicato nella planimetria catastale attuale, già presente nel 1995, non è altresì indicato nelle planimetrie d'impianto del 1939.

In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria presente in Catasto e lo stato di fatto rilevato. Tali difformità riguardano in particolare il tramezzo di chiusura della scala interna di collegamento tra i piani quinto e sesto, attualmente rimosso; la presenza di un camino nel soggiorno, non indicato nella planimetria catastale; la presenza di un tramezzo in cartongesso nel grande ambiente posto a sud-ovest dell'appartamento; la presenza di alcuni arredi fissi nel terrazzo al piano settimo, insieme ad una pensilina in ferro e vetro. Ai fini della regolarità edilizia occorre in primo luogo ripristinare il tramezzo di chiusura della scala interna che separa i due appartamenti, presentando una pratica edilizia C.I.L.A. a sanatoria che riporti il corretto stato dei luoghi. I costi di queste procedure, comprensivi dei lavori di ripristino, delle oblazioni e degli onorari di un professionista abilitato, ammontano all'incirca a € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00). Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00 (euro cinquecento/00), comprensivi degli oneri catastali e degli onorari di un professionista. Non risulta sanabile la chiusura del balcone di collegamento tra le due ali dell'appartamento. La richiesta di accesso agli atti presso il Municipio I, in relazione ad eventuali pratiche edilizie relative alle difformità riscontrate ha



dato esito negativo. Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.961,97

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.922,54

I dati sopra indicati sono stati reperiti dal sottoscritto Esperto presso l'amministratore del condominio, il quale ha dichiarato che alla data odierna non risultano quote debitorie.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1

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:

- . (Nuda proprietà 1/1)
- Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1) Codice fiscale: Nata a /1969

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

- . (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord con la chiostrina condominiale, a sud con la particella 155 del foglio 406, a nord-ovest con la particella 139 del foglio 406, salvo altri.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cortile | 6,00 mq | 11,00 mq | 0,10 | 1,10 mq | 0,00 m | S1 |
| Veranda | 10,70 mq | 16,20 mq | 0,90 | 14,58 mq | 0,00 m | S1 |
| Abitazione | 38,70 mq | 47,80 mq | 0,90 | 43,02 mq | 3,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 58,70 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 58,70 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giorno 29 novembre 2022 alle ore 14 hanno avuto inizio le operazioni peritali, con esito negativo poiché non è stato possibile accedere all'immobile. Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti sono quelle misurate nelle planimetrie catastali attuali e storiche, confrontate con quelle rilevate durante il secondo sopralluogo avvenuto in data 12/12/2022 alla presenza del Custode della Procedura avvocato Domenico Vizzone, dei locatari dell'immobile signori e , della signora proprietaria del diritto di usufrutto e del sottoscritto Esperto. In seguito ai rilievi effettuati, è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria presente in Catasto ad esclusione della presenza del tramezzo divisorio tra veranda e corte, non più presente ma indicato nella planimetria catastale. La corte, quindi, è stata inglobata nella veranda, ma ai fini della consistenza e della stima questa verrà considerata nella sua destinazione originaria, poiché non condonata (vedi paragrafi CORRISPONDENZA CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 10/11/1977 al 26/02/1994 | Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 23, Zc. 2 Categoria C2 Piano S1 |
| Dal 26/02/1994 al 19/02/1998 proprietà per 1/1 | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 23 Categoria C2 Piano S1 |
| Dal 19/02/1998 al 08/01/2001 , proprietà per 1/1 (FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 554,06 Piano S1 |
| Dal 08/01/2001 al 10/03/2005 , nuda proprietà per 1/1; nata a il 1969, C.F., usufrutto per 1/1 (COMPRAVENDITA) | | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8 Superficie catastale 36 mq mq Rendita € 554,06 Piano S1 |



| | |
|---|---|
| Dal 10/03/2005 al 08/10/2008 , C.F. , nuda proprietà per 1/1; , nata a il/1969, C.F., usufrutto per 1/1 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 36 mq mq Rendita € 519,04 |
| Dal 08/10/2008 al 16/01/2012 , sede in , nuda proprietà per 1/1; , nata a il/1969, C.F., usufrutto per 1/1 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 650,74 Piano S1 |
| Dal 16/01/2012 al 24/10/2013 , nuda proprietà per 1/1; , nata a il /1969, C.F. , usufrutto per 1/1 (COMPRAVENDITA) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 650,74 Piano S1 |
| Dal 24/10/2013 al 09/11/2015 , nuda proprietà per 1/1; nata a il /1969, C.F. , usufrutto per 1/1 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 1.208,51 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 18/11/2022 , nuda proprietà per 1/1; , nata a il /1969,C.F. , usufrutto per 1/1 (INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE) | Catasto Fabbricati Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 61 mq Totale escluse aree scoperte 60 mq Rendita € 1.208,51 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 406 | 141 | 505 | 2 | A2 | 5 | 3 | 61 mq. | 1.208,51 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ai rilievi effettuati, è stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria presente in Catasto ad esclusione della presenza del tramezzo divisorio tra veranda e corte, non più presente ma indicato nella planimetria catastale. La corte, quindi, è stata inglobata nella veranda, ma ai fini della consistenza e della stima questa verrà considerata nella sua destinazione originaria, poiché non



condonata. Le difformità rilevate non risultano supportate da alcuna pratica autorizzativa e necessitano di una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

Si precisa che la porzione immobiliare identificata dal subalterno 505 del foglio 406, particella 141 deriva dal frazionamento del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 141, sub 27 (già sub 23, con variazione prot. 71012 del 4/10/1977, e già sub 17).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. L'appartamento è arredato.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato si trova all'interno di un contesto condominiale. Come indicato dal Titolo II - Proprietà Comuni - del Regolamento di condominio sono parti comuni:

"Art.2: Sono di proprietà comune in modo indivisibile e inalienabile, nella proporzione con la rispettiva compartecipazione delle spese generali di cui al titolo VIII:

a) a favore di tutti gli appartamenti: l'area su cui sorge il caseggiato, il cortile, l'alloggio del portiere, il gabinetto per la portineria, il vestibolo d'ingresso, i locali posti sulla terrazza contenenti i recipienti dell'acqua;

b) a favore degli appartamenti del rez-de-chaussee al piano attico, esclusi quelli dello scantinato, le scale d'accesso e relativi pianerottoli, i locali ad uso lavanderia, le terrazze;

c) a favore di tutti gli appartamenti dal primo piano al piano attico l'ascensore ed i locali ad esso connessi".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo situato al piano seminterrato su sette catastali di un edificio storico che si trova su Piazza Adriana, realizzato nei primi anni del Novecento. Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale buono. La struttura verticale è in muratura portante; la copertura è piana, con terrazzo praticabile. Il prospetto su Piazza Adriana si presenta con un portone monumentale in legno e ferro, circoscritto da due paraste, modanature e una pensilina. La facciata ha un basamento in bugnato a fasce di pietra orizzontali che segnano il piano terra e il primo piano; l'intera facciata è decorata da motivi in rilievo. Il terzo piano presenta due oggetti vetrati. I piani quarto e quinto presentano delle logge. Il piano sesto è sulle due parti laterali arretrato rispetto al filo della facciata. Un importante cornicione decorato a dentelli conclude i prospetti dell'edificio. Dal portone principale un ampio androne con pavimento in marmo conduce, mediante una porta in legno e vetro, all'ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne sono rifinite alla base con una ampia fascia di marmo che prosegue con intonaco tintecciato e decorato. Il bene, con doppio affaccio, si trova al piano seminterrato, al quale si accede direttamente dalla chiostrina centrale dell'edificio tramite il portone in ferro e vetro. L'altezza interna utile rilevata è costante, pari a ml. 2.72 circa. Il soggiorno con angolo cottura, con accesso diretto dall'ingresso dell'appartamento, si collega tramite uno spazio di disimpegno alla camera da letto e al bagno. La camera da letto ha accesso diretto tramite una porta finestra alla veranda,



coperta da una struttura in ferro e policarbonato traslucido. Alla data del sopralluogo, la veranda inglobava senza soluzione di continuità la corte, anch'essa coperta, così come indicata nella planimetria catastale. I pavimenti sono in gres in tutti i locali tranne che nel bagno (in mattonelle di ceramica) e nella veranda (in mattonelle di cotto). Il bagno è dotato di sanitari e rubinetterie di marche medie e rivestiti con mattonelle in ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni, protetti da serranda avvolgibile, sono in alluminio con doppio vetro. Le porte sono in legno massello. L'impianto elettrico è sottotraccia da revisionare, l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 31/05/2025

Il contratto di locazione non è opponibile alla Procedura poiché la data di notifica del pignoramento (6 maggio 2022) è anteriore alla data di registrazione del contratto (15 maggio 2022).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 15.000,00

L'appartamento in oggetto è locato ai sig. e con unico contratto che comprende anche i Beni nn. 1 e 2 della presente relazione peritale, stipulato in data 10 maggio 2022 con l'usufruttuaria non eseguita, signora . Il contratto di locazione è allegato alla presente relazione.

Ai fini della Procedura, poiché i Beni pignorati nn. 1, 2 e 3 sono Lotti singoli, si ritiene utile stimare il valore della locazione dei beni separatamente. In relazione al bene in oggetto, appartamento al piano S1 sub 505, per determinare il valore del canone di locazione, l'Esperto ha effettuato un'accurata indagine di mercato su immobili con caratteristiche omogenee simili al cespite oggetto di pignoramento che ha portato all'individuazione di alcune unità abitative analoghe a quella oggetto della presente relazione peritale. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni signorili il dato riferito al II semestre 2022 - ultimo disponibile - Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale. Tale dato riporta un valore di locazione che oscilla tra un minimo di €/mq/mese 14,00 ad un massimo di €/m/mese 20,80. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, il piano, la metratura dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di locazione del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq/mese 14,00, così calcolato:

€. 14,00 x mq. 58,70 = € 821,80 mese arrotondati ad € 820,00 mese (euro ottocento venti/00).



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|--|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/01/2001 al 16/01/2012 | , proprietario per il diritto di NUDA PROPRIETA' di 1/1; nata a /1969, C.F. , proprietaria per il diritto di usufrutto per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Paolo Silvestro | 08/01/2001 | 64490 | 13264 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 19/01/2001 | 4492-4493 | 3179-3180 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Roma 1 | 18/01/2001 | 000632 | 2V |
| Dal 16/01/2012 , proprietario del diritto della NUDA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gennaro Mariconda | 16/01/2012 | 50238 | 13980 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 09/02/2012 | 13468 | 9645 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Roma 1 | 07/02/2012 | 3864 | 1T |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto Esperto ha reperito i due atti sopra citati che sono allegati alla presente relazione peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 19/03/2019
Reg. gen. 31406 - Reg. part. 5497



Importo: € 8.000.000,00

A favore di BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.

Contro Rogante: Notaio Vittorio Occorsio

Note: La formalità è a carico della società in qualità di debitore ipotecario, per l'intero diritto di nuda proprietà del bene in oggetto e dei signori, in qualità di terzi datori di ipoteca, ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto del medesimo bene, accesa a garanzia del contratto di mutuo a rogito del Notaio Vittorio Occorsio di Roma del 14/03/2019 Repertorio 2014/976, successivamente modificato con atto a rogito del Notaio Salvatore Mariconda di Roma del 20/02/2020 Repertorio 16302/10940, annotato a margine della citata formalità a Roma 1/03/2020 al n. 33232 di R.G. e al n. 3716 di R.P.

- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa
Iscritto a Roma 1 il 23/05/2019
Reg. gen. 60774 - Reg. part. 10987
Importo: € 1.364.456,96
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro .
Note: La formalità è a carico della. per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2021
Reg. gen. 89586 - Reg. part. 16759
Importo: € 1.292.521,08
A favore di
Contro .
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/02/2021
N° repertorio: 3704
Note: La formalità è a carico della . per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto
.

Trascrizioni

- **Verbale di trasferimento**
Trascritto a Roma 1 il 30/01/2017
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 6909
Contro .
Note: La formalità è a carico della società . con sede in ed a favore della società con sede in , sul diritto di nuda proprietà dell'immobile sopra descritto.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 03/06/2022
Reg. gen. 73127 - Reg. part. 51595
A favore di BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A.
Contro Note: La formalità è a carico della ., per l'intero diritto di nuda proprietà delle porzioni immobiliari identificate dai subb 503,505 e 507 e a carico dei signori



, esclusivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di usufrutto dell'immobile identificato dal sub 507.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 10.2, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Il bene risulta inserito nella Carta per la qualità nella tavola G.1_10 "Elementi degli spazi aperti con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, individua il bene nella Tav. A nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano.

L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/2 - Abitazione di tipo civile).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto si desume che l'immobile del quale è parte il bene in oggetto è stato edificato nei primi anni del Novecento, tra il 1909 e il 1931, poiché è chiaramente individuabile nel PRG di Roma del 1931, ma non in quello del 1909. Inoltre, l'edificio è presente nella pianta di Roma del 1930. A sostegno di quanto sopra detto, si evidenzia che tra i documenti reperiti è stato rintracciato un verbale dell'Ispettorato Edilizio nel quale si cita la domanda per il rilascio dell'abitabilità dell'edificio con protocollo n.3662 del 27 giugno 1922, anno nel quale il fabbricato, quindi, era stato già edificato. Pertanto, risulta verificata la liceità edilizia ed urbanistica del bene, essendo questo stato edificato in data anteriore al 1934, anno dal quale vigeva l'obbligo di richiesta dell'autorizzazione edilizia al Sindaco per poter attestare la legittimità urbanistica della realizzazione di nuove costruzioni all'interno del territorio comunale. Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire presso il Catasto Fabbricati le planimetrie storiche del bene e le variazioni catastali di interesse.



Pianta di Roma 1930 - stralcio



Inoltre, ha richiesto presso l'U.S.C.E. di Roma (Ufficio Speciale Condono Edilizio) copia degli interi fascicoli di condono sotto individuati:

- protocollo n. 04/536316 – relativo ai seguenti abusi commessi:
Interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al ripristino della destinazione d'uso originaria (licenza di abitabilità n.826 del 16/10/1923, richiesta dalla sottoscritta all'Archivio Progetti del Comune di Roma, ma con esito negativo) di un'abitazione che, da un periodo degli anni passati fino al 2002, era stata utilizzata come deposito (testo indicato nella domanda di condono).

La pratica è in lavorazione, il condono è pendente;

- protocollo n. 04/536324 – relativo ai seguenti abusi commessi:
Ampliamento di un'abitazione mediante la chiusura parziale di un cortile a livello.
Superficie mq.10,00
Volume mq.32,00

La pratica è in lavorazione, il condono è pendente.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto hanno evidenziato che la planimetria d'impianto del 1939, di maggior consistenza rispetto all'attuale, non comprendeva il cortile esterno. La planimetria del 1977, relativa alla variazione catastale n.71012, comprendeva il cortile ed era ancora di maggior consistenza rispetto all'attuale. Non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia per l'annessione della zona cortile, successivamente chiusa a veranda. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali si può evincere, quindi, che tale annessione sia avvenuta nel periodo compreso tra il 1939 (planimetria d'impianto) e il 1977.

In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra l'ultima planimetria presente in Catasto e lo stato di fatto rilevato. Tali difformità riguardano, in particolare, l'assenza del tramezzo divisorio tra la veranda e la corte, che risulta coperta e inglobata nella veranda stessa. La richiesta di accesso agli atti presso il Municipio I, in relazione ad eventuali pratiche edilizie relative alle difformità riscontrate, ha dato esito negativo. Ai fini della regolarità edilizia, l'abuso dovrà essere rimosso e la corte riacquisire la sua destinazione d'uso originaria, mediante la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A. a sanatoria i cui costi, comprensivi del ripristino dei luoghi, delle oblazioni e degli onorari di un professionista abilitato, ammontano all'incirca a €4.000,00 (euro quattromila/00). Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 173,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 246,00

Il dato sopra indicato (riferito al solo consumo idrico) è stato reperito dal sottoscritto Esperto presso l'amministratore del condominio, il quale ha dichiarato che alla data odierna non risultano quote debitorie.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5
Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, soggiorno con camino (attualmente adibito a camera da letto), quattro camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, un ripostiglio, scala di collegamento con il piano sesto, per un totale di nove vani e mezzo catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso con l'appartamento posto al piano sesto e settimo individuato con l'interno 13 (bene numero 2 della presente relazione). Il bene è situato al piano quinto catastale di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2, Categoria A1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).
La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sottoindicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni signorili il dato riferito al II semestre 2022 - ultimo disponibile -



Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 5.200,00 ed un massimo di €/mq. 7.400,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq.7.400,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5 | 242,00 mq | 7.400,00 €/mq | € 1.790.800,00 | 100,00% | € 1.790.800,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.790.800,00 |

Valore di stima: € 1.790.800,00

STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

La comproprietaria non esecutata signora nata a il /1969 è titolare del diritto di usufrutto del bene pignorato; il diritto della nuda proprietà, diritto posto in vendita, appartiene alla società esecutata, .

Per il calcolo del valore del diritto di usufrutto si applica il criterio di calcolo moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

| Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00% | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Anno di riferimento 2023 | | | |
| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
| da 0 a 20 | 19,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 18,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 17,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 16,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 15,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 14,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 13,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 12,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 11,00 | 55,00 | 45,00 |



| | | | |
|------------|-------|-------|-------|
| da 64 a 66 | 10,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 9,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 8,00 | 40,00 | 60,00 |
| da 73 a 75 | 7,00 | 35,00 | 65,00 |
| da 76 a 78 | 6,00 | 30,00 | 70,00 |
| da 79 a 82 | 5,00 | 25,00 | 75,00 |
| da 83 a 86 | 4,00 | 20,00 | 80,00 |
| da 87 a 92 | 3,00 | 15,00 | 85,00 |
| da 93 a 99 | 2,00 | 10,00 | 90,00 |

| Usufrutto Vitalizio | |
|------------------------------|----------------|
| Valore della piena proprietà | € 1.790.800,00 |
| Età dell'usufruttuario | 54 anni |
| Tasso di interesse legale | 5,00% |
| Coefficiente moltiplicatore | 13 |
| Valore dell'usufrutto | € 1.164.020,00 |
| Valore della nuda proprietà | € 626.780,00 |

Valore di stima della nuda proprietà: € 626.780,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4.000,00 | € |

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); e di una somma pari ad euro 4.000,00 (quattromila/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Valore finale di stima del diritto della nuda proprietà del Bene N.1: € 591.441,00 arrotondato a € 591.500,00



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7
Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, triplo soggiorno, tre camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, tre ripostigli, due terrazzi al piano sesto e tre terrazzi al piano settimo, due locali tecnici (al piano settimo) e un locale sottoscala (al piano seminterrato), per un totale di dodici vani catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso, mediante una scala interna posta sul fronte sud-ovest del bene, con l'appartamento posto al piano quinto individuato con l'interno 12 (bene numero 1 della presente relazione). Il terrazzo posto sul fronte sud-est del piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo del piano inferiore; così come il terrazzo sul fronte nord-est al piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo posto sul fronte nord-ovest del piano sesto. Si evidenzia che attualmente il locale sottoscala posto al piano seminterrato risulta inglobato con l'appartamento del portiere, non avendo, pertanto, accesso diretto autonomo. Il bene è situato in un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2, Categoria A1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).
La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sottoindicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni signorili il dato riferito al II semestre 2022 - ultimo disponibile -



Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 5.200,00 ed un massimo di €/mq. 7.400,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento con una percentuale di aumento del valore massimo pari al 10%; pertanto, il valore di stima applicato è stato considerato nella misura di €/mq.8.140,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7 | 454,92 mq | 8.140,00 €/mq | € 3.703.048,80 | 100,00% | € 3.703.048,80 |
| | | | | Valore di stima: | € 3.703.048,80 |

Valore di stima: € 3.703.048,80

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4.000,00 | € |

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); e di una somma pari ad euro 4.000,00 (quattromila/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Valore finale di stima: € 3.513.896,36 arrotondato ad € 3.515.000,00

STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

Ai fini della Procedura in esame, anche se il bene viene venduto nella sua interezza, si ritiene utile stimare separatamente il diritto di usufrutto e il diritto della nuda proprietà. Nel caso in esame, il diritto della nuda proprietà appartiene alla società esecutata, ; mentre il diritto di usufrutto spetta per 1/3 ciascuno agli esecutati , nato a il 1994; , nato a il 1996; e , nata a il 1999; che si trovano tutti nella fascia di età sotto evidenziata (da 21 a 30 anni, coefficiente 18).

Per il calcolo del valore del diritto di usufrutto si applica il criterio di calcolo moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.



Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%

Anno di riferimento 2023

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| da 0 a 20 | 19,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 18,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 17,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 16,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 15,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 14,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 13,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 12,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 11,00 | 55,00 | 45,00 |
| da 64 a 66 | 10,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 9,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 8,00 | 40,00 | 60,00 |
| da 73 a 75 | 7,00 | 35,00 | 65,00 |
| da 76 a 78 | 6,00 | 30,00 | 70,00 |
| da 79 a 82 | 5,00 | 25,00 | 75,00 |
| da 83 a 86 | 4,00 | 20,00 | 80,00 |
| da 87 a 92 | 3,00 | 15,00 | 85,00 |
| da 93 a 99 | 2,00 | 10,00 | 90,00 |

Usufrutto Vitalizio ()

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Valore della piena proprietà | € 3.515.000,00 |
| Età dell'usufruttuario | 28 anni, 9 mesi, 25 gg. |
| Tasso di interesse legale | 5,00% |
| Coefficiente moltiplicatore | 18 |
| Valore dell'usufrutto | € 3.163.500,00 x 1/3 = € 1.054.500,00 |
| Valore della nuda proprietà | € 351.500,00 |



| Usufrutto Vitalizio () | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Valore della piena proprietà | € 3.515.000,00 |
| Età dell'usufruttuario | 26 anni, 9 mesi, 16 gg. |
| Tasso di interesse legale | 5,00% |
| Coefficiente moltiplicatore | 18 |
| Valore dell'usufrutto | € 3.163.500,00 x 1/3 = € 1.054.500,00 |
| Valore della nuda proprietà | € 351.500,00 |

| Usufrutto Vitalizio () | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Valore della piena proprietà | € 3.515.000,00 |
| Età dell'usufruttuario | 23 anni, 11 mesi, 19 gg. |
| Tasso di interesse legale | 5,00% |
| Coefficiente moltiplicatore | 18 |
| Valore dell'usufrutto | € 3.163.500,00 x 1/3 = € 1.054.500,00 |
| Valore della nuda proprietà | € 351.500,00 |

Pertanto: Valore di stima dell'usufrutto = € 3.163.500,00

Valore di stima della nuda proprietà = € 351.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1
 Trattasi di appartamento di piccola metratura ad uso abitativo così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con accesso a veranda coperta e piccolo cortile attualmente inglobato nella veranda. Il bene è situato al piano seminterrato di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana



Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sottoindicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni signorili il dato riferito al II semestre 2022 - ultimo disponibile - Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale; che riporta un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 5.200,00 ed un massimo di €/mq. 7.400,00. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento con un indice di deprezzamento pari al 60% del valore minimo; pertanto, il valore di stima applicato è pari ad €/mq.2.080,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1 | 58,70 mq | 2.080,00 €/mq | € 122.096,00 | 100,00% | € 122.096,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 122.096,00 |

Valore di stima: € 122.096,00

STIMA DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

La comproprietaria non eseguita signora nata a il /1969 è titolare del diritto di usufrutto del bene pignorato; il diritto della nuda proprietà, diritto posto in vendita, appartiene alla società eseguita, .



Per il calcolo del valore del diritto di usufrutto si applica il criterio di calcolo moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

| Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00% | | | |
|--|---------------------|--------------------|-------------------------|
| Anno di riferimento 2023 | | | |
| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
| da 0 a 20 | 19,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 18,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 17,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 16,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 15,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 14,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 13,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 12,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 11,00 | 55,00 | 45,00 |
| da 64 a 66 | 10,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 9,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 8,00 | 40,00 | 60,00 |
| da 73 a 75 | 7,00 | 35,00 | 65,00 |
| da 76 a 78 | 6,00 | 30,00 | 70,00 |
| da 79 a 82 | 5,00 | 25,00 | 75,00 |
| da 83 a 86 | 4,00 | 20,00 | 80,00 |
| da 87 a 92 | 3,00 | 15,00 | 85,00 |
| da 93 a 99 | 2,00 | 10,00 | 90,00 |

| Usufrutto Vitalizio | |
|------------------------------|--------------|
| Valore della piena proprietà | € 122.096,00 |
| Età dell'usufruttuario | 54 anni |
| Tasso di interesse legale | 5,00% |



| | |
|-----------------------------|-------------|
| Coefficiente moltiplicatore | 13 |
| Valore dell'usufrutto | € 79.362,40 |
| Valore della nuda proprietà | € 42.733,60 |

Valore di stima della nuda proprietà: € 42.733,60

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3.500,00 | € |

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.); e di una somma pari ad euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Valore finale di stima del diritto della nuda proprietà del Bene n.3: € 37.096,92 arrotondato ad € 37.000,00

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 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 40 Foto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie storiche
- ✓ Altri allegati - Fascicoli condoni e concessioni edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5
Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, soggiorno con camino (attualmente adibito a camera da letto), quattro camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, un ripostiglio, scala di collegamento con il piano sesto, per un totale di nove vani e mezzo catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso con l'appartamento posto al piano sesto e settimo individuato con l'interno 13 (bene numero 2 della presente relazione). Il bene è situato al piano quinto di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2, Categoria A1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 10.2, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Il bene risulta inserito nella Carta per la qualità nella tavola G.1_10 "Elementi degli spazi aperti con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, individua il bene nella Tav. A nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/1 - Abitazione di tipo signorile).

Prezzo base d'asta: € 591.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7
Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, triplo soggiorno, tre camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, tre ripostigli, due terrazzi al piano sesto e tre terrazzi al piano settimo, due locali tecnici (al piano settimo) e un locale sottoscala (al piano seminterrato), per un totale di dodici vani catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso, mediante una scala interna posta sul fronte sud-ovest del bene, con l'appartamento posto al piano quinto individuato con l'interno 12 (bene numero 1 della presente relazione). Il terrazzo posto sul fronte sud-est del piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo del piano inferiore; così come il terrazzo sul fronte nord-est al piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo posto sul fronte nord-ovest del piano sesto. Si evidenzia che attualmente il locale sottoscala posto al piano seminterrato risulta inglobato con l'appartamento del portiere, non avendo, pertanto, accesso diretto autonomo. Il bene è situato in un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2, Categoria A1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 10.2, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Il bene risulta inserito nella Carta per la qualità nella tavola G.1_10 "Elementi degli spazi aperti con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, individua il bene nella Tav. A nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/1 - Abitazione di tipo signorile).

Prezzo base d'asta: € 3.515.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1
Trattasi di appartamento di piccola metratura ad uso abitativo così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con accesso a veranda coperta e piccolo cortile attualmente inglobato nella veranda. Il bene è situato al piano seminterrato di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1.)

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nel foglio 10.2, Sistemi e Regole 1:5.000, nell'ambito del Sistema insediativo "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A.. Il bene risulta inserito nella Carta per la qualità nella tavola G.1_10 "Elementi degli spazi aperti con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana". Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, individua il bene nella Tav. A nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito delle aree urbanizzate del PTPR; nella Tav. C nell'ambito dei Beni del Patrimonio culturale: tessuto urbano. L'utilizzazione dell'immobile è residenziale (categoria catastale A/2 - Abitazione di tipo civile).

Prezzo base d'asta: € 37.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 583/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 591.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5 | | |
| Diritto reale: | Nuda proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 503, Zc. 2, Categoria A1 | Superficie | 242,00 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, soggiorno con camino (attualmente adibito a camera da letto), quattro camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, un ripostiglio, scala di collegamento con il piano sesto, per un totale di nove vani e mezzo catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso con l'appartamento posto al piano sesto e settimo individuato con l'interno 13 (bene numero 2 della presente relazione). Il bene è situato al piano quinto di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.515.000,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7 | | |
| Diritto reale: | Nuda proprietà Usufrutto | Quota | 1/1 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 507, Zc. 2, Categoria A1 | Superficie | 454,92 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato. Il locale deposito al piano seminterrato è in condizioni mediocri. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di appartamento di ampia metratura ad uso abitativo così composto: ingresso, triplo soggiorno, tre camere, corridoi e spazi di disimpegno, cucina, quattro bagni, tre ripostigli, due terrazzi al piano sesto e tre terrazzi al piano settimo, due locali tecnici (al piano settimo) e un locale sottoscala (al piano seminterrato), per un totale di dodici vani catastali. L'appartamento attualmente risulta fuso, mediante una scala interna posta sul fronte sud-ovest del bene, con l'appartamento posto al piano quinto individuato con l'interno 12 (bene numero 1 della presente relazione). Il terrazzo posto sul fronte sud-est del piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo del piano inferiore; così come il terrazzo sul fronte nord-est al piano settimo è collegato mediante una scala esterna al terrazzo posto sul fronte nord-ovest del piano sesto. Si evidenzia che attualmente il locale sottoscala posto al piano seminterrato risulta inglobato con l'appartamento del portiere, non avendo, pertanto, accesso diretto autonomo. Il bene è situato in un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Nuda proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 406, Part. 141, Sub. 505, Zc. 2, Categoria A2 | Superficie | 58,70 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. L'appartamento è arredato. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di appartamento di piccola metratura ad uso abitativo così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con accesso a veranda coperta e piccolo cortile attualmente inglobato nella veranda. Il bene è situato al piano seminterrato di un edificio storico di notevole pregio architettonico di sette piani fuori terra e uno seminterrato, databile intorno ai primi anni del Novecento. Il fabbricato è a carattere residenziale. L'immobile, ubicato nel Municipio I del Comune di Roma, affaccia sul fronte ovest di Castel Sant'Angelo e si trova a pochi passi dalla Basilica di San Pietro e da piazza Cavour; nel Rione Prati, ventiduesimo rione di Roma parte del centro storico della città e costituito da numerosi edifici di pregio. Il rione si trova sulla riva sinistra del Tevere e i suoi confini comprendono il rione Borgo a sud, la Città del Vaticano a ovest, il quartiere Vittoria a nord e il fiume Tevere ad est, in posizione strategica rispetto ai maggiori monumenti di interesse culturale, turistico e architettonico. Il bene è situato in Piazza Adriana, importante centro di snodo del traffico che si immette sul Lungo Tevere, arteria parallela al fiume che connette il centro cittadino con i più importanti quartieri di Roma, da nord a sud. La zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto e da tutti i servizi urbani (negozi della piccola distribuzione, banche, uffici postali, scuole, ristoranti, luoghi di culto). I principali collegamenti sono individuati dalle linee ATAC 280, 492, 49, 913 e dalla stazione della metropolitana Linea A fermata Ottaviano. Il livello qualitativo degli edifici della zona è ottimo; la tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e morfologiche e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia di questo ambito urbano, costituito da palazzi storici di pregio. La località nel suo complesso ha un impianto viario complesso, caratterizzato da strade di piccola e media ampiezza, mediamente trafficate, che tendono a diventare congestionate nelle ore di punta della giornata.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU _AVVOCATO PAOLO CELLI 3 AGOSTO 2023

In relazione alle osservazioni pervenute alla CTU da parte del Creditore Procedente, Avvocato Paolo Celli, si esplicita quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 12, piano 5; individuato in perizia come LOTTO 1
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7; individuato in perizia come LOTTO 2**
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, piano S1; individuato in perizia come LOTTO 3

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7**

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 316,00 mq | 335,00 mq | 1,00 | 335,00 mq | 3,50 m | 6 |
| Terrazza sud-est | 31,10 mq | 36,50 mq | 0,50 | 18,25 mq | 0,00 m | 6 |
| Terrazza nord-ovest | 19,60 mq | 23,80 mq | 0,25 | 5,95 mq | 0,00 m | 6 |
| Terrazza sud-est | 91,50 mq | 109,20 mq | 0,75 | 81,90 mq | 0,00 m | 7 |
| Terrazza nord | 33,20 mq | 41,30 mq | 0,25 | 10,32 mq | 0,00 m | 7 |
| Locale tecnico | 14,30 mq | 17,50 mq | 0,20 | 3,50 mq | 0,00 m | 7 |
| Locale di deposito | 8,90 mq | 11,75 mq | 0,00 | 0,00 mq | 1,82 m | S-1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 454,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 454,92 mq | | |



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo situato ai piani sesto e settimo catastale di un edificio storico di sette piani che si trova su Piazza Adriana, realizzato nei primi anni del Novecento. Fa parte del bene anche un locale situato al piano seminterrato, attualmente inglobato nell'abitazione del portiere, con destinazione bagno e antibagno, con affaccio diretto su piazza Adriana attraverso una finestra alta; l'altezza massima del locale è pari a ml. 1.80 ca. Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale ottimo. La struttura verticale è in muratura portante; la copertura è piana, con terrazzo praticabile. Il prospetto su Piazza Adriana si presenta con un portone monumentale in legno con fascia in ottone, inquadrato in due paraste verticali lavorate e una pensilina con modanature ad ovali. La facciata tripartita, decorata con motivi in rilievo, ha un basamento in bugnato a fasce di pietra orizzontali che segnano il piano terra e il primo piano. Il terzo piano presenta due bow-windows vetrati, che diventano balconi al piano quarto. Un importante cornicione decorato a dentelli conclude i prospetti dell'edificio. Dal portone principale un ampio androne con pavimento in mosaico decorato conduce, mediante una porta in legno e vetro, all'ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne sono rifinite ad intonaco tinteggiato e decorato, con ampio zoccolino in marmo nero. L'appartamento oggetto di stima occupa un piano intero e presenta due affacci, uno principale a sud-est su Piazza Adriana e su tre lati a nord- ovest, sul cortile interno. L'accesso al bene avviene mediante una porta blindata in legno; le altezze interne utili rilevate sono variabili, da ml. 4.00 circa a ml. 2.90 circa, nelle zone controsoffittate più basse. Il soggiorno, con camino e soffitto voltato a crociera, ha accesso diretto dall'ingresso dell'appartamento e affaccia su Castel Sant'Angelo grazie a tre finestre ampie a doppio infisso in alluminio con vetro camera. Da questo si accede al corridoio di disimpegno lungo il quale si aprono i diversi ambienti fino ad arrivare alla cucina, con affaccio sul terrazzo nord-est. Sono presenti tre terrazzi al piano sesto, due a sud con pavimentazione in travertino, uno a nord-ovest con pavimentazione in cotto. Il terrazzo sud-est presenta una scala in ferro e gradini in peperino per accedere al terrazzo al piano settimo; quello nord-ovest una scala in ferro da cui si accede al terrazzo al piano settimo dove si trovano i locali tecnici. I pavimenti, di pregio, sono in marmo montati tipo "Versailles" in tutti i locali tranne che nel corridoio e nella cucina (in lastre di gres) e nei bagni (in mattonelle di ceramica). I bagni sono dotati di sanitari e rubinetterie di marche ottime e rivestiti con mattonelle in ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato; sono presenti stucchi e cornici in vari ambienti dell'immobile, nonché solai a vista con voltine di mattoni d'epoca (ambiente a sud-ovest). Gli infissi esterni, protetti da serranda avvolgibile, sono in alluminio a taglio termico con vetro camera. Le porte sono in legno massello. Sono presenti numerosi arredi fissi di notevole fattura (boiseries, armadi a muro). L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio. È presente un impianto di aria condizionata canalizzata e un impianto di allarme.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dei locali - verificate in sede di sopralluogo - sono ottime. L'appartamento è completamente arredato. Il locale deposito al piano seminterrato è in condizioni mediocri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con il seguente contratto di locazione:

- Registrazione contratto: 17/03/2022
- Scadenza contratto: 07/03/2046
- Scadenza disdetta: 07/03/2036



Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

L'appartamento in oggetto è stato locato - nel marzo 2022 - alla signora con unico contratto stipulato con i figli, in qualità di contitolari del diritto di usufrutto congiuntivo; con contratto a rogito del Notaio Paolo Fenoaltea registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 17/03/2022 al n.8906 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 17/03/2022 al n. 42823 di R.G. e al n. 25858 di R.P. (reperito dal sottoscritto Esperto e allegato alla presente relazione). Alla data del sopralluogo, il bene è risultato locato ai sig. e con unico contratto che comprende anche i Beni nn. 1 e 3 della presente relazione peritale, stipulato in data 10 maggio 2022 con la signora; per un importo mensile pari ad **€ 15.000,00 mese complessivi**. Si rileva che il locale cantina al piano seminterrato inserito nella planimetria del Bene n. 2 e attualmente inglobato nell'abitazione del portiere, non risulta compreso nel suddetto contratto di locazione.

VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il congruo valore del canone di locazione in relazione al bene in oggetto, l'Esperto ha effettuato un'accurata indagine di mercato su immobili con caratteristiche omogenee simili al cespite oggetto di pignoramento. Tale indagine ha portato all'individuazione di alcune unità abitative analoghe a quella oggetto della presente relazione peritale. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni signorili il seguente dato riferito:

1. **alla data del pignoramento** (03/06/2022), Il semestre 2022 - Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale. Tale dato riporta un valore di locazione che oscilla tra un minimo di €/mq/mese 14,00 ad un massimo di €/m/mese 20,80. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, il piano, la metratura dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di locazione del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq/mese 20,80, così calcolato:
 - **Bene N° 2 – LOTTO 2** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7; distinto in Catasto al foglio 406, particella 141, sub 503, categoria catastale A/1, superficie commerciale mq. 454,92

€ 20,80 x mq. 454,92 = € 9.462,34 mese arrotondati ad € 9.500,00 mese

(euro novemilacinquecento/00)

2. **alla data della stipula del contratto (03/03/2022)**, I semestre 2022 - Zona Centrale BORGO/via della Conciliazione, codice zona B15, Microzona 4, Tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale. Tale dato riporta un valore di locazione che oscilla tra un minimo di €/mq/mese 15,00 ad un massimo di €/m/mese 21,30. Considerate, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, il piano, la metratura dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di locazione del bene oggetto di pignoramento nella misura di €/mq/mese 21,30, così calcolato:



- **Bene N° 2 – LOTTO 2** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza Adriana 11, interno 13, piano S1-6-7; distinto in Catasto al foglio 406, particella 141, sub 503, categoria catastale A/1, superficie commerciale mq. 454,92

€. 21,30 x mq. 454,92 = € 9.689,80 mese arrotondati ad € 9.700,00 mese

(euro novemilasettecento/00)

Tanto si relaziona per l'adozione dei provvedimenti del caso.

Con osservanza.

Roma, li 11 /12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Interrogazione OMI – I e II semestre 2022



Quotazioni Immobiliari - Semestre 2022/1 - elaborazione del 04-DIC-23

| Area_terrific Regione | Prov | Comune_5Comuna_c Sez | Comune_a Comune_d Fascia | Zona | LinkZona | Cod_Tip | Descr_Tipologia | Stato | Stato_prev | Compr_mil | Compr_max | Sup_NL_corr | Loc_min | Loc_max | Sup_f |
|-----------------------|-------|----------------------|--------------------------|-------------|----------|-------------|---------------------------------|----------|------------|-----------|-----------|-------------|---------|---------|-------|
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B1 | RM00000155 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 3600 | 5200 | L | 11,5 | 16,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B1 | RM00000155 | 21 Abitazioni di tipo economico | NORMALE | P | 3300 | 4800 | L | 11,3 | 16 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B1 | RM00000155 | 13 Box | NORMALE | P | 2350 | 3400 | L | 8,5 | 12,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B1 | RM00000155 | 5 Negozi | NORMALE | P | 2450 | 3500 | L | 18,8 | 26,8 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B1 | RM00000155 | 10 Laboratori | NORMALE | P | 1650 | 2350 | L | 12,3 | 17,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B12 | RM00000158 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 4600 | 6500 | L | 15,8 | 23,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B12 | RM00000158 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 5200 | 7800 | L | 17,8 | 26 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B12 | RM00000158 | 1 Villa e Villini | NORMALE | P | 6000 | 8400 | L | 16,3 | 23,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B12 | RM00000158 | 6 Uffici | NORMALE | P | 4100 | 6000 | L | 16,5 | 24,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B13 | RM00000159 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 6200 | 8800 | L | 16,8 | 24 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B13 | RM00000159 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 6900 | 9500 | L | 19 | 27 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B13 | RM00000159 | 5 Negozi | NORMALE | P | 3800 | 5400 | L | 23,5 | 33,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B13 | RM00000159 | 6 Uffici | NORMALE | P | 4600 | 6700 | L | 17 | 24,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 19 Abitazioni civili | NORMALE | P | 4600 | 6400 | L | 13,8 | 20,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 20 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 5200 | 7200 | L | 15,5 | 23 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 13 Box | NORMALE | P | 2250 | 3300 | L | 8,8 | 12,8 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 5 Negozi | NORMALE | P | 3700 | 4800 | L | 22,3 | 29,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 5 Negozi | OTTIMO | P | 4800 | 5700 | L | 29,3 | 34,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 5 Negozi | SCADENTE | P | 2850 | 3700 | L | 17,3 | 22,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 6 Uffici | NORMALE | P | 3400 | 5000 | L | 13,5 | 20 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B14 | RM00000160 | 10 Laboratori | NORMALE | P | 1100 | 1650 | L | 9 | 13,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B15 | RM00000161 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 4900 | 6700 | L | 13,3 | 18,8 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B15 | RM00000161 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 5500 | 7500 | L | 15 | 21,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B15 | RM00000161 | 5 Negozi | NORMALE | P | 3000 | 4500 | L | 19,8 | 29,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B15 | RM00000161 | 6 Uffici | NORMALE | P | 3800 | 5700 | L | 14 | 20,8 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B17 | RM00000163 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 3700 | 5200 | L | 10,8 | 16 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B17 | RM00000163 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 4100 | 5800 | L | 12,3 | 18 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B17 | RM00000163 | 5 Negozi | NORMALE | P | 2650 | 3900 | L | 19,5 | 28,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B17 | RM00000163 | 6 Uffici | NORMALE | P | 3300 | 4600 | L | 13,5 | 19,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 2950 | 4200 | L | 10,8 | 15,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 13 Box | NORMALE | P | 1900 | 2800 | L | 8 | 12 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 5 Negozi | NORMALE | P | 2600 | 3300 | L | 19,3 | 24,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 5 Negozi | OTTIMO | P | 3300 | 4200 | L | 24,5 | 31,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 5 Negozi | SCADENTE | P | 2100 | 2600 | L | 15,8 | 19,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 6 Uffici | NORMALE | P | 2650 | 3900 | L | 11,3 | 16,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B18 | RM00000164 | 10 Laboratori | NORMALE | P | 1300 | 1850 | L | 9,3 | 13,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B2 | RM00000166 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 3800 | 5600 | L | 13 | 19,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B2 | RM00000166 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 4300 | 6300 | L | 14,8 | 22 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B2 | RM00000166 | 1 Villa e Villini | NORMALE | P | 5100 | 7600 | L | 14,3 | 21 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B2 | RM00000166 | 6 Uffici | NORMALE | P | 3200 | 4700 | L | 14,5 | 21,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B25 | RM00000170 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 4900 | 6900 | L | 14 | 19,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B25 | RM00000170 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 5500 | 7700 | L | 15,8 | 22 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B25 | RM00000170 | 5 Negozi | NORMALE | P | 3500 | 5200 | L | 26 | 38 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B25 | RM00000170 | 6 Uffici | NORMALE | P | 3900 | 5700 | L | 16,5 | 24,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B29 | RM00000164 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 3800 | 5500 | L | 12,8 | 18 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B29 | RM00000164 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 4300 | 6200 | L | 14,5 | 20,3 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B29 | RM00000164 | 5 Negozi | NORMALE | P | 3600 | 5300 | L | 21 | 31 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B29 | RM00000164 | 6 Uffici | NORMALE | P | 3300 | 4900 | L | 15,5 | 23 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B3 | RM00000171 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 3900 | 5800 | L | 12,5 | 18,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B3 | RM00000171 | 19 Abitazioni signorili | NORMALE | P | 4400 | 6500 | L | 14 | 20,8 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B3 | RM00000171 | 5 Negozi | NORMALE | P | 2300 | 3400 | L | 18 | 26,8 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B3 | RM00000171 | 6 Uffici | NORMALE | P | 2700 | 4000 | L | 12,5 | 18,5 | L |
| CENTRO | LAZIO | RM | 12058091 M1AA | H501 ROMA B | B31 | RM000003261 | 20 Abitazioni civili | NORMALE | P | 6400 | 9000 | L | 18 | 27 | L |



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)

Codice zona: B15

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 4600 | 6600 | L | 12,5 | 18,5 | L |
| Abitazioni signorili | Normale | 5200 | 7400 | L | 14 | 20,8 | L |

Stampa

Leggenda

Spazio disponibile per annotazioni

