

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1409/2021 del R.G.E.

promossa da



*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	9
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11



<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	13
Normativa urbanistica.....	13
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1.....	15
Lotto 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	16
Titolarità .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	16
Confini .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	17
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	18
Stato conservativo.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	19



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	19
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	22
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t.....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1409/2021 del R.G.E.....	33
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 230.000,00</b> .....	33
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 521.995,00</b> .....	34



## INCARICO

---

All'udienza del 25/05/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

---

abitazione in villino con garage e giardino di proprietà in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

---

abitazione in villino con più appartamenti, con garage e giardino di proprietà con piscina, in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus

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

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

garage esterno situato nel giardino di proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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



### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

---

garage al piano seminterrato con accesso dal giardino di proprietà.

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

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

### **LOTTO 1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

---

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



#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

---

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



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

---

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



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

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

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

---

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



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

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

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

---

### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

---

confinante con via Predoi, particelle 331, 359 del foglio 1118, salvo altri



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

confinante con via Predoi, particelle 331, 359 del foglio 1118, salvo altri

**CONSISTENZA****BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	194,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	3,00 m	s1-t-1
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>295,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>295,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	70,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,40 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/05/1980</b> al <b>14/06/2023</b>	nato a il nata a ) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 1-2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 204 mq Rendita € 1.820,51 Piano s1-t-1



i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1980 al 01/12/2023	nato a ) il nata a ) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 70 mq Rendita € 242,22 Piano s1

**DATI CATASTALI**

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1035	1-2	6	A7	7	7,5	204 mq	1820,51 €	s1-t-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

eliminato un tramezzo al piano terreno, realizzata diversa distribuzione degli spazi al piano s1, con eliminazione del garage e realizzazione di una cucina e bagno

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1035	3	6	C6	11	70	80 mq	242,22 €	s1	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

lo spazio del garage è stato arredato ad uso abitativo, con ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

L'intero appartamento è in buono stato di conservazione su tutti i piani, dal seminterrato al primo.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

il locale è in buono stato conservativo, così come le aree ampliate

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile m. 2,70

Str. verticali: pilastri in c.a.

Solai: travetti cemento precompresso e pignatte

Copertura: a falde ricoperte con tegole

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento parte a cortina e parte in intonaco verniciato, interni in muratura di forati

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, con doppi vetri, porte tamburate, portoncino ingresso blindato a due ante

Volte: intonacate e verniciate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termico con termosifoni, citofono

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: nel seminterrato ed in giardino con tettoia

Soffitta, cantina o simili: cantina nel seminterrato

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

come per il bene n.1

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1

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



### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1

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



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1980 al 01/12/2023	1 nato a  Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni 2 nata a  ( Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fazio Mario Alberto	16/10/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/10/1980		55553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1980 al 01/12/2023	1 nato a  Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni 2 nata a  ( Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fazio Mario Alberto	16/10/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma1	17/04/1982		20582
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 17/11/2007  
Reg. gen. 203545 - Reg. part. 50500  
Importo: € 800.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 22/02/2010  
Reg. gen. 19087 - Reg. part. 4263  
Importo: € 800.000,00

- A favore di BCC  
Contro ,
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 22/02/2010  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 4262  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,
  - **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2016  
Reg. gen. 148160 - Reg. part. 26944  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 27/01/2022  
Reg. gen. 8471 - Reg. part. 6030  
A favore di  
Contro ,
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 01/02/2022  
Reg. gen. 10472 - Reg. part. 7371  
A favore di BCC  
Contro,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

### Oneri di cancellazione

come per il bene n.1

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Norma: B\_APP-O

Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata

Definita [Zone O del PRG previgente]

Articoli: 56, 62

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



come da allegato report di destinazione urbanistica

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Norma: B\_APP-O

Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata  
Definita [Zone O del PRG previgente]

Articoli: 56, 62

come da allegato report di destinazione urbanistica

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

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

nessuna pratica presente presso gli uffici edilizia del comune di Roma, all'ufficio condono non risultano pratiche per l'immobile in oggetto come da dichiarazioni in allegati

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

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

come per il bene n.1 nulla risulta agli atti

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI NN. 69/71, PIANO S1-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non presente condominio

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 69, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



non presente condominio

### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano s1T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t



### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

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



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---



### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

---

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **CONFINI**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

---

confinante con via Predoi, proprietà , proprietà , proprietà o loro aventi causa, salvo altri.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

confinante con via Predoi, proprietà, proprietà, proprietà o loro aventi causa, salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	210,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	t-1
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	t
Terrazza	70,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>320,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1982 al 14/06/2023	nato a ) il Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 11 Rendita € 2.272,41 Piano T-1



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1970 al 01/12/2023 nato a ) il		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 20 Superficie catastale 28 mq Rendita € 128,08 Piano t

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	203	501	6	A7	6	11		2272,41 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Spostamento e creazione di più tramezzi al piano terreno, parziale chiusura del terrazzo al primo piano con creazione di tramezzi e due bagni, nel giardino piscina non autorizzata e portici non accatastati

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	203	502	6	C6	15	20	28 mq	128,08 €	t	

### **Corrispondenza catastale**

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



### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

---

l'immobile è in buono stato conservativo

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

il garage è in buono stato conservativo

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

---

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile m. 2,70

Str. verticali: pilastri in c.a.

Solai: travetti cemento precompresso e pignatte

Copertura: parte a falde ricoperte con tegole, parte a terrazzo

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento intonaco verniciato, interni in muratura di forati

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, con doppi vetri, porte tamburate, portoncino ingresso blindato a un'anta

Volte: intonacate e verniciate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termico con termosifoni, citofono

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: box in cortile di proprietà

Soffitta, cantina o simili: no

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

Box in legno e muratura con copertura piana adiacente l'immobile principale, pavimentato e dotato di impianto elettrico, adattato a studio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1

occupato dai debitori e loro figli come da certificati anagrafici allegati



### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T

occupato dai debitori e loro figli



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1970 al 01/12/2023	nato a ) il Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lanciotti Marco	26/02/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/03/1970		20332
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1970 al 01/12/2023	nato a ) il Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lanciotti Marco	26/02/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	01/03/1970		20332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 27/10/2003  
Reg. gen. 92547 - Reg. part. 25059  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 27/10/2003  
Reg. gen. 92546 - Reg. part. 25058  
Importo: € 600.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 22/02/2010  
Reg. gen. 19087 - Reg. part. 4263  
Importo: € 800.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 22/02/2010  
Reg. gen. 19085 - Reg. part. 4261  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2016  
Reg. gen. 148160 - Reg. part. 26944  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di BCC  
Contro ,



### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 27/01/2022  
Reg. gen. 8471 - Reg. part. 6030  
A favore di  
Contro ,
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 01/02/2022  
Reg. gen. 10472 - Reg. part. 7371  
A favore di BCC  
Contro ,



### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T

---

Come per il bene 2

### NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1

---

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Norma: B\_APP-O

Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata  
Definita [Zone O del PRG previgente]

Articoli: 56, 62

come da allegato report di destinazione urbanistica



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O

del PRG previgente]

Articoli 56, 62

come da allegato report di destinazione urbanistica



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1**

---

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

Vista la domanda di condono edilizio, presentata il 10/10/1985 con prot.58194/85 è stata rilasciata concessione edilizia n. 89190, in data 05/02/1998 come da documentazione allegata

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

come per il civico 45



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI N. 45, PIANO T-1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
non presente condominio



### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PREDOI 45, PIANO T

---

come per il civico 45



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti 2 lotti:



### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 abitazione in villino con garage e giardino di proprietà in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 1-2, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 560.500,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1  
garage al piano seminterrato con accesso dal giardino di proprietà  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 76.000,00



La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni simili non edificati.

## STIMA PER VALORI UNITARI

### Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 1.900,00 – 2.800,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.900,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.900,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.900,00 x mq. 295,00 = € 560.500,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile più probabile a data attuale, qualora fornito di tutte le autorizzazioni, sarebbe di € 560.500,00.

### STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 6,50 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 6,50 x 295,00 x 12 = € 23.010,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 23.010,00 x (1-0,30) = € 16.107,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 16.107,00/€ 560.500,00 = 2,87%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 560.500,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

### VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".



Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è relativamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un quindicennio (ma si riporta tabella con varie scadenze a disposizione del G.E. per le sue valutazioni).

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- $A_f$  = valore finale del bene
- $a$  = reddito netto annuo
- $q$  = montante unitario
- $n$  = annualità
- $r$  = saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 16.107€), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo nel caso quindicennale:

$$A_f = € 16.107 (1,02^{15} - 1) / 0,03 = 185.696,00 €$$

ANNI	VALORE D'USO IN EURO	ARROTONDATO
10	117.578,00	€ 120.000,00
15	185.696,00	€ 190.000,00
20	260.905,00	€ 260.000,00

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 190.000,00.

Analogamente per il **garage**, coi valori di mercato si ottiene come valore d'uso

$$A_f = € 3.360 (1,02^{15} - 1) / 0,03 = 38.737,00 €$$

ANNI	VALORE D'USO IN EURO	ARROTONDATO
10	24.527,00	€ 25.000,00
15	38.737,00	€ 40.000,00
20	54.426,00	€ 55.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1T1	295,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 560.500,00	100,00%	€ 560.500,00
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1	80,00 mq	950,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
Valore di stima:					€ 636.500,00



Valore di stima: € 636.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima (Valore d'uso): € 230.000,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 abitazione in villino con più appartamenti, con garage e giardino di proprietà con piscina, in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 608.950,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t garage esterno situato nel giardino di proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 26.600,00

La ricerca del più probabile valore di mercato del lotto 2 descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni simili non edificati.

### STIMA PER VALORI UNITARI

#### Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 1.900,00 – 2.800,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.900,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.900,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.900,00 x mq. 320,00 = € 608.950,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile più probabile a data attuale, qualora fornito di tutte le autorizzazioni, sarebbe di € 608.950,00.

#### STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il



valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 6,50 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 6,50 x 320,50 x 12 = € 24.999,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 24.999,00 x (1-0,30) = € 17.499,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 17.499,00/€ 608.950,00 = 2,87%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 608.950,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Analogamente si rileva per il box auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano s1T	320,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 608.950,00	100,00%	€ 608.950,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t	28,00 mq	950,00 €/mq	€ 26.600,00	100,00%	€ 26.600,00
				Valore di stima:	€ 635.550,00

Valore di stima: € 635.550,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	50000,00	€

**Valore finale di stima: € 521.995,00**

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 08/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ricciardi Giuseppe



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza civ.69 (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 2 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - visura agibilità (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e famiglia (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documenti Uff. Condo civ.45 (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - pec Uff. Edilizia civ.69 (Aggiornamento al 20/04/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1 abitazione in villino con garage e giardino di proprietà in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 1-2, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma: B\_APP-O Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Articoli: 56, 62 come da allegato report di destinazione urbanistica
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1 garage al piano seminterrato con accesso dal giardino di proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma: B\_APP-O Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Articoli: 56, 62 come da allegato report di destinazione urbanistica

**Prezzo base d'asta: € 230.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1 abitazione in villino con più appartamenti, con garage e giardino di proprietà con piscina, in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma: B\_APP-O Descrizione: [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Articoli: 56, 62 come da allegato report di destinazione urbanistica
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t garage esterno situato nel giardino di proprietà Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a

Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Articoli 56, 62 come da allegato report di destinazione urbanistica

**Prezzo base d'asta: € 521.995,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1409/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Predoi nn. 69/71, piano s1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 1-2, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	295,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero appartamento è in buono stato di conservazione su tutti i piani, dal seminterrato al primo.		
<b>Descrizione:</b>	abitazione in villino con garage e giardino di proprietà in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus, totalmente abusivo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Predoi 69, piano s1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1035, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	80,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il locale è in buono stato conservativo, così come le aree ampliate		
<b>Descrizione:</b>	garage al piano seminterrato con accesso dal giardino di proprietà, totalmente abusivo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 521.995,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Predoi n. 45, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	320,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile è in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	abitazione in villino con più appartamenti, con garage e giardino di proprietà con piscina non autorizzata, in zona residenziale con presenza di tutti i servizi, servita da linee autobus		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dai debitori e loro figli come da certificati anagrafici allegati		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Predoi 45, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il garage è in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	garage esterno situato nel giardino di proprietà		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dai debitori e loro figli		

