
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **140/2019** del R.G.E.

promossa da



contro

Safir srl

Partita IVA: 06875050962

Corso Giacomo Matteotti n. 1

20121 - Milano (MI)

Cespite Pignorato Via della Navicella n. 41, p. S1-1-2



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2019 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 6.000.000,00	17



INCARICO

In data 01.10.2020, il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **email** arch.giovanncarofei@gmail.com, **pec** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, **tel.** 067180490, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05.10.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento é costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Edificio ad uso Ufficio, in Roma, Via della Navicella n. 41, p. S1-1-2.

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, edificio cielo terra a destinazione d'uso ufficio, risulta ubicato nel Comune di Roma, Municipio I°, Via della Navicella n. 41. L'edificio, in posizione centrale e prestigiosa, rientra nel Rione XIX Celio, fronteggiante Porta Metronia. La località, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici di pregio, prevalentemente ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima. La sua struttura viaria, è impostata sull'asse costituito da Via dell'Amba Aradam, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Via della Navicella, contenente l'accesso principale all'edificio. L'arteria di collegamento principale, è considerata di alto scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Cristoforo Colombo, (sul proseguimento dell'asse principale di collegamento), Via Appia Nuova, Via Gallia, Via Merulana, Via Santo Stefano Rotondo. Su Via della Navicella, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente su Via dell'Amba Aradam, e su Via Merulana, Via Appia Nuova, Via Gallia. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel, i vicini Ospedale San Giovanni, Ospedale Militare Celio, Ospedale Britannico. L'edificio oggetto di valutazione, risulta ultimato nel 1929-1930, tipologia edificio isolato, sul lotto nel quale si eleva, con propria area pertinenziale. L'accesso alla palazzina avviene dal civico n. 41 di Via della Navicella, attraverso due cancelli pedonali laterali, ed uno centrale, di più grande dimensione, di tipo carrabile, ed azionabile elettricamente. L'area pertinenziale dell'edificio, risulta completamente pavimentata in porfido, con aree di verde, lungo la recinzione. Il fabbricato in esame, si sviluppa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa di scala a cielo libero, posta nel lato posteriore dell'edificio; un piano terra rialzato, accessibile tramite due rampe di scala a esterne a cielo libero, poste sui due fronti (principale e posteriore), e da una rampa di scala interna; un piano mezzanino; e la soprastante terrazza, raggiungibile dalla sola rampa di scale interna al fabbricato. Il piano copertura (lastrico solare terrazzato), contiene anche il vano cucina.

Il Fabbricato cielo terra p. S1-1-2, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito:
p.S1: ambienti di servizio (centrale termica, la rampa di scala interna, piccoli ambienti); ampio disimpegno centrale, dal quale si dipartono due ambienti di grandi dimensioni, quattro stanze, due bagni. Nella parte terminale del disimpegno principale, in posizione opposta all'ingresso esterno al piano, è presente una piccola porta che conduce ad una itercapedine, (sottostante la rampa di scala esterna del fronte principale. **p.1 (terra rialzato):** con due accessi dedicati esterni, uno sul fronte principale, ed il secondo nella parte posteriore, composto di un disimpegno centrale di ampie dimensioni, asse di collegamento tra i due accessi, e delle due stanze di ampie dimensioni, collegate direttamente con esso, e con le altre quattro stanze ad uso ufficio, bagno, una stanzetta, e altri due piccoli ambienti, posti lateralmente alla rampa posteriore esterna serventi da corridoi di collegamento con i due lati. **p.2 (mezzanino),** con la presenza di soli ambienti di servizio, ovvero, due bagni e disimpegno distributivo; **la soprastante ampia terrazza di copertura praticabile,** contenente un ambiente cucina



con proprio accesso e finestratura prospettante sul fronte principale. Sul solaio di copertura della cucina, è presente una piccola terrazza, raggiungibile tramite un collegamento di scala a pioli esterna, ancorata sul fronte. Tutti i livelli, sono collegati dalla rampa di scala interna, che conduce fino alla terrazza di copertura.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Edificio ad uso Ufficio, ubicato a Roma, Via della Navicella n. 41, p. S1-1-2.



Prospetto fronte principale



Prospetto fronte posteriore

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:

- Safir srl (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 06875050962
Corso Giacomo Matteotti n. 1
20121 - Milano (MI)

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

- Safir srl (Proprietà 1/1)

la piena proprietà 1/1, del fabbricato uso ufficio, risulta pervenuto al debitore esecutato SAFIR srl, giusta compravendita del 24/11/2010, rep. n. 24500/9799, Notaio Igor Genghini di Roma, registrato a Roma5 il 25/11/2010, n. 20052 serie 1T. Trascritto a Roma1 il 26/11/2010 ai nn. 142403 Rg e 84535 Rp.



CONFINI

Il fabbricato, nel suo insieme, confina: Via della Navicella, Via dell'Amba Aradam, proprietà [REDACTED] o aventi causa, confraternita dei Padri Pich-phus o aventi causa, salvo altri o diversi migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	320,00 mq	430,00 mq	0,80	344,00 mq	2,50 m	S1
Ufficio	300,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	4,70 m	T rialzato
servizi	13,00 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	2,20 m	mezzanino
cucina	26,00 mq	34,80 mq	0,60	20,88 mq	3,00 m	terrazzo copertura
lastrico solare	300,00 mq	440,00 mq	0,10	44,00 mq	0,00 m	piano copertura
area pertinenziale	1700,00 mq	1900,00 mq	0,10	190,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				990,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				990,68 mq		

Edificio e contesto di pregio. Data la sua conformazione, di edificio isolato, con propria area pertinenziale con accesso dedicato; ambienti di ampie dimensioni, presenta notevoli potenzialità di utilizzo. Ad esempio, come sede prestigiosa di una società; di una ambasciata, hotel.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/11/2010	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 515, Part. 72, Zc. 2 Categoria A10 Cl.5, Cons. 24,5 vani Superficie catastale 989 mq Rendita € 27.330,90 Piano S1-1-2
Dal 24/11/2010	SAFIR srl sede Milano, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 515, Part. 72, Zc. 2 Categoria A10 Cl.5, Cons. 24,5 vani Superficie catastale 989 mq Rendita € 27.330,90 Piano S1-1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	515	72		2	A10	5	24,5 vani	989 mq	27330,9 €	S1-1-2		

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale ultima in atti, nonché con quanto descritto nell'atto di pignoramento. Ad eccezione, di alcune variazioni distributive, rilevate al piano seminterrato. Ovvero, abbattimento di tramezzi in alcuni casi e tamponatura in muratura, di varchi di passaggio, in altri.

STATO CONSERVATIVO

Al momento della presa di possesso, l'intero fabbricato, risultava, nel suo complesso, in ottimo stato manutentivo. (ad eccezione del piano mezzanino, mancante delle finiture).

PARTI COMUNI

Il fabbricato, in posizione isolata nel lotto sul quale si erige, e delimitato da recinzione, con area giardinata pertinenziale, non presenta parti comuni con alter proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio risultano le seguenti:

- struttura portante in muratura;
- tamponature esterne in mattoni pieni finite con mattoncini; zoccolatura basamentale in marmo, modanature, fregi, architravature in marmo, a decorazione delle finestre, capitelli e volute, sul fronte principale e secondario, speroni e finti bugnati in marmo, agli angoli dell'edificio. Una balaustra a coronamento di tutto il perimetro del piano copertura, costituito da un lastrico solare praticabile;
- tramezzature interne in mattoni pieni portanti, a delimitazione degli ambienti principali, e ulteriori tramezzature interne ad essi, per gli ambienti ricavati successivamente all'impianto originario (stanze e bagni);
- i due fronti dell'edificio, con scale a cielo libero in marmo; quella posteriore e di accesso al piano seminterrato con balaustre in ferro;
- portoni di accesso sui due fronti, in ferro con lavorazioni, incluso quello di accesso del piano seminterrato;
- finiture interne di pregio, in marmo, parquet. Decorazioni a soffitto, sulle pareti, in alcuni ambienti. Infissi in legno con avvolgibili. Grate a livello del piano terra, per le finestre del piano seminterrato;
- presenza di impianto termico centralizzato (con centrale termica al p.S1); impianto di climatizzazione; elettrico; idrico; telefonico;
- L'area pertinenziale pavimentata in porfido in ogni parte e aiule a verde lungo il perimetro della recinzione delimitante la proprietà; area esterna con capacità di posti auto scoperti;
- illuminazione esterna dell'area pertinenziale.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento della presa di possesso, avvenuta in data 03.12.2020, con il Custode Giudiziario nominato, il fabbricato risultava libero da persone e cose. (ad eccezione del vano cucina, posto sulla terrazza di copertura, interamente allestito).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1971 al 24/11/2010	[REDACTED] proprietario per 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Marchese di Roma, Notaio	19/04/1971	14062	3666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	23/04/1971		26748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2010	SAFIR srl sede Milano, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 06875050962	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Igor Genghini di Roma, Notaio	24/11/2010	24500	9799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/11/2010	142403	84535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	28/11/2010	20052 serie 1T			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 26/11/2010
Reg. gen. 142404 - Reg. part. 32416
Importo: [REDACTED]



A favore di [REDACTED]
Contro Safir srl
Capitale: [REDACTED]
Rogante: Igor Genghini di Roma, Notaio
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 24502
N° raccolta: 9801

Note: alla suelencata iscrizione, sono elencate le seguenti formalità: - Atto di quietanza e conferma, annotato 25/01/2011 ai nn. 6692 RG / 1298 RP; - Accordo modificativo di finanziamento, per allungamento durata del mutuo e modifica delle modalità di rimborso, annotato il 10/06/2013 ai nn. 57217 Rg / 6379 Rp; - Accordo modificativo di finanziamento, per costituzione di pegno, annotato il 13/03/2014 ai nn. 28583 Rg / 7127 Rp.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 30/01/2019
Reg. gen. 10457 - Reg. part. 7015
A favore di [REDACTED]
Contro Safir srl

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. IX DIP. Roma Capitale, Ricevuta n.: 4259226 del 08.01.2021*).

P.R.G.:

Sistemi e Regole 1:5.000

Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. N.T.A. Art. 24, 25, 32

Rete Ecologica

Nessuna prescrizione.

Carta Qualità

Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto di:

- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

P.T.P.R. - Tav. A: Paesaggio dei centri e nuclei storici

Tav. B: Centro storico

P.T.P. : nessuna prescrizione



REGOLARITÀ EDILIZIA

-Regolare secondo L. 47/85 e seguenti; - costruzione antecedente al 01.09.1967; -assenza di vincoli architettonici, archeologici, storici, alberghieri; -assenza di diritti demaniali o usi civici; - presenza di Licenza di Abitabilità originaria 1929; - assenza di Agibilità post concessione in sanatoria del 2012.

Il fabbricato pignorato, risulta edificato con il seguente provvedimento amministrativo comunale:

- **Licenza Edilizia** n. 8352, prot. n. 5188 del 02.12.1929, SPQR, Governatorato di Roma, Ispettorato Edilizio (*ad uso abitativo*);
- **Licenza di Abitabilità**, bollettino n. 100, licenza n. 7 del 24.01.1931

PROGETTO ORIGINARIO APPROVATO (1929-'30)



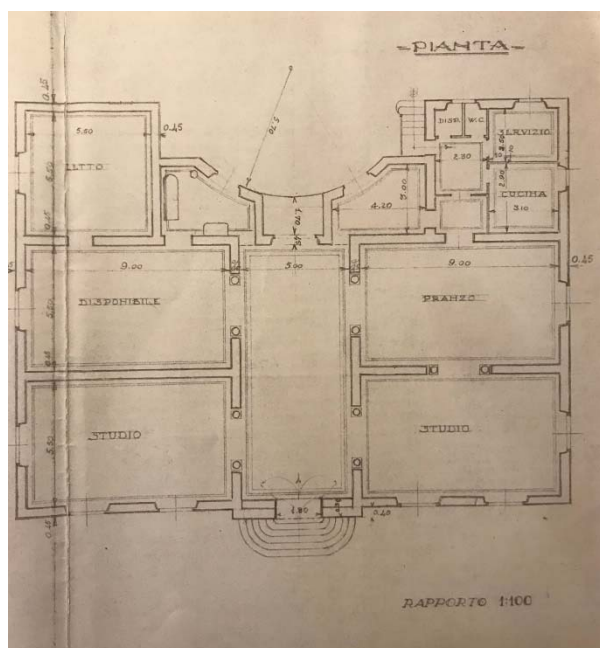
prospetto fronte principale



prospetto fronte laterale



prospetto fronte posteriore




pianta piano terra rialzato



Licenza Edilizia e Licenza di Abitabilità originarie

Protocollo N. 5188
Anno 1911


S. P. Q. R.
GOVERNATORATO DI ROMA

Licenza N. 8257

Visto il progetto per la costruzione di abitazione di Proprietario dell'Edif. in Via Ferratella
presentato dal Leo Verde Arr Sebastiani quale proprietario e
a firma del Signor Arcebi Romenti quale Direttore dei lavori - regi-
strato il 15-11-1911 al n. 5188 di protocollo della V. Ripartizione.
Vista la deliberazione del Governatore in data 15-11-1911 n. 2841
con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 12-11-1911
si approva il progetto suddetto alle condizioni:

Vista la dichiarazione del Signor _____ con la quale si
denuncia quale sussistente dei lavori della costruzione suddetta in Ditta _____
Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio del Piano Regolatore in contraddittorio del titolare dell'
presente licenza in data _____ e da questo firmato.

IL GOVERNATORE

Rilascia al Signor Leo Verde Arr Sebastiani abitante in V. Marconi
in licenza per la costruzione in _____
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in specie delle seguenti:

La presente licenza è valida per il periodo di sei mesi dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto
periodo, si intenderà scesa l'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su
presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna
responsabilità del Governatore per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento
edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'ufficio tecnico Governatorale.

È rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario
dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto
o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Governatore dovrà essere conservata sul luogo
della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Governatore, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia
e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Paga per tassa L.	3
Diritto	5
Bollo	5
Totale L.	13

Roma, li 2 Dic 1911 Bolletta N. _____

Il Direttore dell'Edilizia _____
IL GOVERNATORE _____

Licenza Edilizia

N. 4756 Pellina m² 425.

S. P. Q. R.

IL GOVERNATORE DI ROMA

Vista la domanda N. _____ Prot. N. 81866/30 Ripartizione V presentata
dal Leo Verde Arr Sebastiani -
Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907, N. 27 del Re-
golamento Edilizio e N. 30 del Regolamento d'Igiene del Governatorato di Roma.
Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa d'innocenza
situata in Via della
Arcebi Romenti Arcebi Romenti

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

semi sotterraneo abitazione -	3	10	5
piano terra ad uso	-	-	-
sopra terra >	-	-	-
mezzanino >	-	-	-
primo piano >	-	-	-
secondo piano >	-	-	-
terzo piano >	-	-	-
quarto piano >	-	-	-
quinto piano >	-	-	-

l'app. {

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

- Che il numero di abitanti non oltrepassi quello indicato.
- Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del
lascio, oppure fino che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Tassa L.	150
Diritto	25
Bollo	5
TOTALE L.	180
Bolletta N. <u>689-6498</u>	

Dal Campidoglio, li 24 GEN. 1912 Anno 1911

L'Ispettore Edilizio _____
IL GOVERNATORE _____

Licenza di Abitabilità

(Fonte: Archivio Capitolino, Accesso agli atti dello scrivente Esperto del 07.12.2020).

CONDONO EDILIZIO

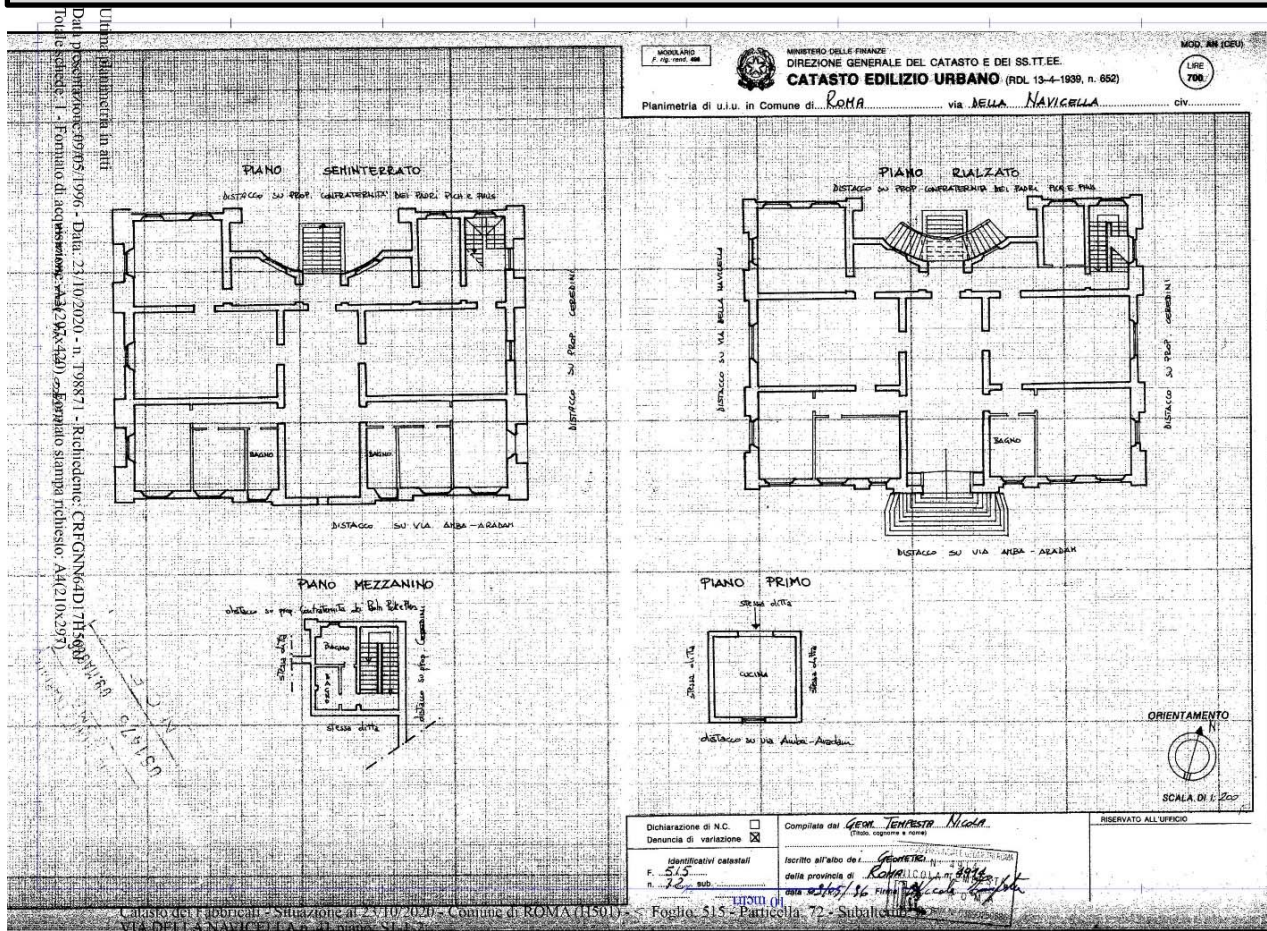
A seguito di modifiche all'edificio, rispetto al progetto originario, risultano presentate e rilasciate:

- **Domanda di Condono Edilizio**, L. 724/1994, del 22.02.1995, prot. 0/23664 a nome F.lli Costanzo - *motivo*: Cambio di destinazione d'uso (da A/2 abitazione ad A/10 uso ufficio);

Concessione Edilizia in Sanatoria, U.O. Condono Edilizio, rilasciata alla SAFIR srl (sede Milano), n. 350049 del 27.03.2012, per "Uffici e studi privati (A/10), mq, 609,74. (effettuati tutti i pagamenti).

(**Fonte**: U.O. Condono Edilizio tramite SIPRE IX Dip. Roma Capitale, domanda del 17.12.2020, prot. n. QI/152672 - reversale di pagamento n. 4200195).

Pianta catastale ultima in atti p.S1-1-2 (e presente nel fascicolo U.O. Condono Edilizio)



VERIFICA PRESSO IL 1° MUNICIPIO ROMA CAPITALE

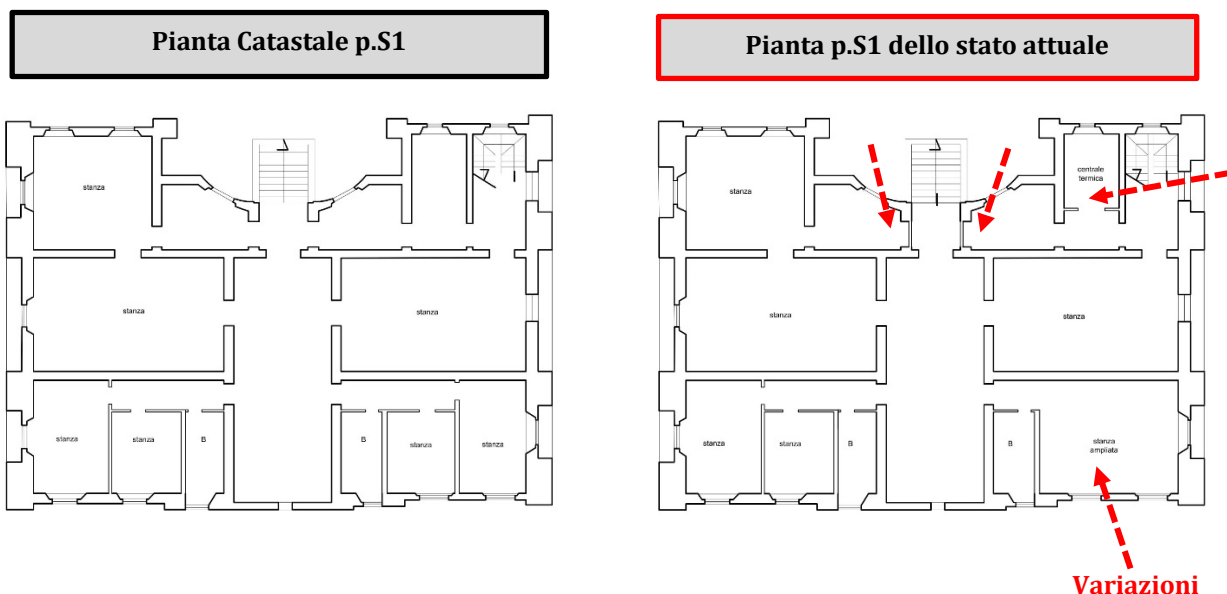
Lo scrivente esperto stimatore, in data 09.12.2020 rep. 13003, prot. n. CA/2020/202579, ha inoltrato la Domanda di accesso agli atti amministrativi, presso il 1° Municipio Roma Capitale, Area Edilizia Privata, per la verifica dell'esistenza di pratiche amministrative comunali (*successive alla concessione in sanatoria*), che avessero riguardato il fabbricato. In pari data, con prot. n. 202735, il Dirigente, informava lo scrivente, della impossibilità ad effettuare ricerche presso i loro archivi, per mancata comunicazione da parte dello scrivente, di un protocollo specifico della pratica richiesta. (*risposta in allegati*).

La medesima richiesta, lo scrivente esperto, la rivolgeva al debitore esecutato, per mezzo mail, il quale non indicava l'esistenza di eventuali pratiche amministrative, oltre quelle sul condono edilizio suelenate.

INDICAZIONI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

A fronte della situazione rilevata, si consiglia di effettuare le seguenti operazioni di regolarizzazione:

1. Certificato di Agibilità post Concessione Edilizia in Sanatoria;
2. SCIA in sanatoria, e variazione catastale, per la regolarizzazione (urbanistica e catastale), del piano seminterrato, a seguito di modifiche distributive interne. Abbattimento di tramezzi in alcuni casi e tamponatura in muratura, di varchi di passaggio, in altri. *(vedi elaborate grafici sottostanti)*.
[si ritiene implicito, che, nell'elaborato grafico abbinato alla SCIA, si rappresenti la proprietà nella sua interezza p. S1-1-2].



Stima dei costi di regolarizzazione

pratica al **punto 1**, costo presunto (spese tecniche e oneri), di circa **€. 2.500,00**

pratica al **punto 2**, costo presunto (spese tecniche e oneri), di circa **€. 5.000,00**

(verranno detratti dalla presente valutazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) e le certificazioni impiantistiche.

Si precisa che non è stato possibile redigere l'APE (attestato di prestazione energetica), per mancata consegna del Debitore Esecutato, del libretto della caldaia dell'impianto termico a gas, e dei rispettivi rapporti di controllo tecnico di efficienza energetica, che la normativa vigente impone di allegare all'APE. La mancanza di uno solo dei suelencati documenti, comporta l'improcedibilità del deposito dell'APE alla Regione Lazio.

Pertanto, la redazione dell'APE con deposito alla Regione Lazio, prima della vendita, rimarrà a carico dell'eventuale aggiudicatario del lotto in questione (spesa detratta alla voce deprezzamenti).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, edificio cielo terra a destinazione d'uso ufficio, risulta ubicato nel Comune di Roma, Municipio I°, Via della Navicella n. 41. L'edificio, in posizione centrale e prestigiosa, rientra nel Rione XIX Celio, fronteggiante Porta Metronia. La località, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici di pregio, prevalentemente ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima. La sua struttura viaria, è impostata sull'asse costituito da Via dell'Amba Aradam, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Via della Navicella, contenente l'accesso principale all'edificio. L'arteria di collegamento principale, è considerata di alto scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Cristoforo Colombo, (sul proseguimento dell'asse principale di collegamento), Via Appia Nuova, Via Gallia, Via Merulana, Via Santo Stefano Rotondo. Su Via della Navicella, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente su Via dell'Amba Aradam, e su Via Merulana, Via Appia Nuova, Via Gallia. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel, i vicini Ospedale San Giovanni, Ospedale Militare Celio, Ospedale Britannico. L'edificio oggetto di valutazione, risulta ultimato nel 1929-1930, tipologia edificio isolato, sul lotto nel quale si eleva, con propria area pertinenziale. L'accesso alla palazzina avviene dal civico n. 41 di Via della Navicella, attraverso due cancelli pedonali laterali, ed uno centrale, di più grande dimensione, di tipo carrabile, ed azionabile elettricamente. L'area pertinenziale dell'edificio, risulta completamente pavimentata in porfido, con aree di verde, lungo la recinzione. Il fabbricato in esame, si sviluppa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa di scala a cielo libero, posta nel lato posteriore dell'edificio; un piano terra rialzato, accessibile tramite due rampe di scala a esterne a cielo libero, poste sui due fronti (principale e posteriore), e da una rampa di scala interna; un piano mezzanino; e la soprastante terrazza, raggiungibile dalla sola rampa di scale interna al fabbricato. Il piano copertura (lastrico solare terrazzato), contiene anche il vano cucina.

Il Fabbricato cielo terra p. S1-1-2, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito:

p.S1: ambienti di servizio (centrale termica, la rampa di scala interna, piccoli ambienti); ampio disimpegno centrale, dal quale si dipartono due ambienti di grandi dimensioni, quattro stanze, due bagni. Nella parte terminale del disimpegno principale, in posizione opposta all'ingresso esterno al piano, è presente una piccola porta che conduce ad una itercapedine, (sottostante la rampa di scala esterna del fronte principale. **p.1 (terra rialzato):** con due accessi dedicati esterni, uno sul fronte principale, ed il secondo nella parte posteriore, composto di un disimpegno centrale di ampie dimensioni, asse di collegamento tra i due accessi, e delle due stanze di ampie dimensioni, collegate direttamente con esso, e con le altre quattro stanze ad uso ufficio, bagno, una stanzetta, e altri due piccoli ambienti, posti lateralmente alla rampa posteriore esterna serventi da corridoi di collegamento con i due lati. **p.2 (mezzanino),** con la presenza di soli ambienti di servizio, ovvero, due bagni e disimpegno distributivo; **la soprastante ampia terrazza di copertura praticabile,** contenente un ambiente cucina con proprio accesso e finestratura prospettante sul fronte principale. Sul solaio di copertura della cucina, è presente una piccola terrazza, raggiungibile tramite un collegamento di scala a pioli esterna, ancorata sul fronte. Tutti i livelli, sono collegati dalla rampa di scala interna, che conduce fino alla terrazza di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 515, Part. 72, Zc. 2, Cat. A/10

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



Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo di stima sintetico-comparativo, che fa riferimento per il singolo immobile, alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con la correzione apportata dal coefficiente correttivo maggiorativo. Considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% del valore di stima.

Da quanto sopra:

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2020 (RM9, cod. zona B3 Fascia: Centrale Celio
Uffici (stato normale) €/mq. 3.000,00 (min) – €/mq. 4.500,00 (max)

indagini di mercato in loco (agenzie immobiliari)
uffici (ottimo stato) €/mq. 5.000,00 (min) - €/mq. 6.500,00 (max)

Vm = valore medio €/mq. 4.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via della Navicella n. 41, piano S1-1-2	990,68 mq	4.750,00 €/mq	€ 4.700.000,00	100,00%	€ 4.700.000,00
Valore di stima:					€ 4.700.000,00

Data la tipologia di immobile, si ritiene opportuno procedere alla seguente integrazione maggiorativa:

mq. 990,68 x 1,40* = mq. 1.386,95 *in cifra tonda* mq. 1.400,00

mq. 1.400,00 x €/mq. 4.750,00 = €. 6.650.000,00

Valore di stima: € 6.650.000,00

N.B.: 1,40*: *coeff. maggiorativo: pregi architettonici e artistici; tipologia edilizia; epoca di costruzione; prestigiosità del contesto; luminosità; buona qualità dei materiali di finitura; ottimo stato di conservazione; dimensioni e caratteristiche degli ambienti con soffitti alti (p.T); autonomia funzionale; libero; ampio lastrico solare praticabile con ambiente cucina; ampia area pertinenziale esclusiva con possibilità di posti auto a cielo libero; localizzazione centrale.*

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	7.500,00	€.
Costo per redazione APE (attestato prestazione energetica)	500,00	€.
Riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.	10,00	%

Valore finale di stima: € 6.000.000,00



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 24.02.2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Safir srl del 24/11/2010
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale p.1-2-S1 (Aggiornamento al 23/10/2020)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - pianta catastale p. 1-2-S1 (Aggiornamento al 23/10/2020)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto Mappa Catastale (Aggiornamento al 23/10/2020)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catasto terreno area pertinenziale (Aggiornamento al 23/10/2020)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - licenza edilizia e abitabilità originarie (all'interno elaborato peritale)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - copia progetto originario (all'interno elaborato peritale)
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti U.O. Condo Edilizio Roma Capitale
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia verbale di accesso/presa di possesso (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia modulo verifica iniziale documenti - esperto stimatore
- ✓ N° 12 Altri allegati - Risposta Dirigente Ufficio Tecnico Municipio I Roma Capitale - verifiche urbanistiche (Aggiornamento al 09/12/2020).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, edificio cielo terra a destinazione d'uso ufficio, risulta ubicato nel Comune di Roma, Municipio I°, Via della Navicella n. 41. L'edificio, in posizione centrale e prestigiosa, rientra nel Rione XIX Celio, fronteggiante Porta Metronia. La località, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici di pregio, prevalentemente ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima. La sua struttura viaria, è impostata sull'asse costituito da Via dell'Amba Aradam, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Via della Navicella, contenente l'accesso principale all'edificio. L'arteria di collegamento principale, è considerata di alto scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Cristoforo Colombo, (sul proseguimento dell'asse principale di collegamento), Via Appia Nuova, Via Gallia, Via Merulana, Via Santo Stefano Rotondo. Su Via della Navicella, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente su Via dell'Amba Aradam, e su Via Merulana, Via Appia Nuova, Via Gallia. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel, i vicini Ospedale San Giovanni, Ospedale Militare Celio, Ospedale Britannico. L'edificio oggetto di valutazione, risulta ultimato nel 1929-1930, tipologia edificio isolato, sul lotto nel quale si eleva, con propria area pertinenziale. L'accesso alla palazzina avviene dal civico n. 41 di Via della Navicella, attraverso due cancelli pedonali laterali, ed uno centrale, di più grande dimensione, di tipo carrabile, ed azionabile elettricamente. L'area pertinenziale dell'edificio, risulta completamente pavimentata in porfido, con aree di verde, lungo la recinzione. Il fabbricato in esame, si sviluppa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa di scala a cielo libero, posta nel lato posteriore dell'edificio; un piano terra rialzato, accessibile tramite due rampe di scala a esterne a cielo libero, poste sui due fronti (principale e posteriore), e da una rampa di scala interna; un piano mezzanino; e la soprastante terrazza, raggiungibile dalla sola rampa di scale interna al fabbricato. Il piano copertura (lastrico solare terrazzato), contiene anche il vano cucina.

Il Fabbricato cielo terra p. S1-1-2, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito:

p.S1: ambienti di servizio (centrale termica, la rampa di scala interna, piccoli ambienti); ampio disimpegno centrale, dal quale si dipartono due ambienti di grandi dimensioni, quattro stanze, due bagni. Nella parte terminale del disimpegno principale, in posizione opposta all'ingresso esterno al piano, è presente una piccola porta che conduce ad una itercapedine, (sottostante la rampa di scala esterna del fronte principale. **p.1 (terra rialzato):** con due accessi dedicati esterni, uno sul fronte principale, ed il secondo nella parte posteriore, composto di un disimpegno centrale di ampie dimensioni, asse di collegamento tra i due accessi, e delle due stanze di ampie dimensioni, collegate direttamente con esso, e con le altre quattro stanze ad uso ufficio, bagno, una stanzetta, e altri due piccoli ambienti, posti lateralmente alla rampa posteriore esterna serventi da corridoi di collegamento con i due lati. **p.2 (mezzanino),** con la presenza di soli ambienti di servizio, ovvero, due bagni e disimpegno distributivo; **la soprastante ampia terrazza di copertura praticabile,** contenente un ambiente cucina con proprio accesso e finestratura prospettante sul fronte principale. Sul solaio di copertura della cucina, è presente una piccola terrazza, raggiungibile tramite un collegamento di scala a pioli esterna, ancorata sul fronte. Tutti i livelli, sono collegati dalla rampa di scala interna, che conduce fino alla terrazza

di
copertura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 515, Part. 72, Zc. 2, Cat. A/10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 6.000.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Navicella n. 41, piano S1-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 515, Part. 72, Zc. 2, Categoria A/10	Superficie	990,68 mq
Stato conservativo:	Al momento della presa di possesso, l'intero fabbricato, risultava, nel suo complesso, in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, edificio cielo terra a destinazione d'uso ufficio, risulta ubicato nel Comune di Roma, Municipio I°, Via della Navicella n. 41. L'edificio, in posizione centrale e prestigiosa, rientra nel Rione XIX Celio, fronteggiante Porta Metronia. La località, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici di pregio, prevalentemente ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima. La sua struttura viaria, è impostata sull'asse costituito da Via dell'Amba Aradam, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Via della Navicella, contenente l'accesso principale all'edificio. L'arteria di collegamento principale, è considerata di alto scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Cristoforo Colombo, (sul proseguimento dell'asse principale di collegamento), Via Appia Nuova, Via Gallia, Via Merulana, Via Santo Stefano Rotondo. Su Via della Navicella, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente su Via dell'Amba Aradam, e su Via Merulana, Via Appia Nuova, Via Gallia. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel, i vicini Ospedale San Giovanni, Ospedale Militare Celio, Ospedale Britannico. L'edificio oggetto di valutazione, risulta ultimato nel 1929-1930, tipologia edificio isolato, sul lotto nel quale si eleva, con propria area pertinenziale. L'accesso alla palazzina avviene dal civico n. 41 di Via della Navicella, attraverso due cancelli pedonali laterali, ed uno centrale, di più grande dimensione, di tipo carrabile, ed azionabile elettricamente. L'area pertinenziale dell'edificio, risulta completamente pavimentata in porfido, con aree di verde, lungo la recinzione. Il fabbricato in esame, si sviluppa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa di scala a cielo libero, posta nel lato posteriore dell'edificio; un piano terra rialzato, accessibile tramite due rampe di scala a esterne a cielo libero, poste sui due fronti (principale e posteriore), e da una rampa di scala interna; un piano mezzanino; e la soprastante terrazza, raggiungibile dalla sola rampa di scale interna al fabbricato. Il piano copertura (lastrico solare terrazzato), contiene anche il vano cucina. Il Fabbricato cielo terra p. S1-1-2, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito: p.S1: ambienti di servizio (centrale termica, la rampa di scala interna, piccoli ambienti); ampio disimpegno centrale, dal quale si dipartono due ambienti di grandi dimensioni, quattro stanze, due bagni. Nella parte terminale del disimpegno principale, in posizione opposta all'ingresso esterno al piano, è presente una piccola porta che conduce ad una itercapedine, (sottostante la rampa di scala esterna del fronte principale. p.1 (terra rialzato): con due accessi dedicati esterni, uno sul fronte principale, ed il secondo nella parte posteriore, composto di un disimpegno centrale di ampie dimensioni, asse di collegamento tra i due accessi, e delle due stanze di ampie dimensioni, collegate direttamente con esso, e con le altre quattro stanze ad uso ufficio, bagno, una stanzetta, e altri due piccoli ambienti, posti lateralmente alla rampa posteriore esterna serventi da corridoi di collegamento con i due lati. p.2 (mezzanino), con la presenza di soli ambienti di servizio, ovvero, due bagni e disimpegno distributivo; la soprastante ampia terrazza di copertura praticabile, contenente un ambiente cucina con proprio accesso e finestratura prospettante sul fronte principale. Sul solaio di copertura della cucina, è presente una piccola terrazza, raggiungibile tramite un collegamento di scala a pioli esterna, ancorata sul fronte. Tutti i livelli, sono collegati dalla rampa di scala interna, che conduce fino alla terrazza di copertura</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

