

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1570/2019 del R.G.E.

Promossa da

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
elenco allegati .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1570/2019 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.800,00</b> .....	14



## INCARICO

---

In data 14/10/2021, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2021 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 GEROLAMO MERCURIALE 13, scala u, interno 20, piano 5

## DESCRIZIONE

---

L'immobile consiste in un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, sito al piano quinto/sottotetto di un edificio di civile abitazione in VIA GEROLAMO MERCURIALE n. 13. All'appartamento si accede attraverso una ultima rampa di scale dal piano quarto (dove si arresta l'ascensore condominiale). L'edificio, di 5 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, è rivestito in cortina e recentemente ristrutturato. Si trova nel territorio del XIV Municipio all'interno del quartiere di Primavalle, nell'area posta tra Via Boccea, Via Pineta Sacchetti e Via di Torrevecchia. L'area iniziò ad essere abitata intorno agli inizi del Novecento e lo sviluppo urbanistico come borgata proseguì negli anni cinquanta fino al 1961, anno in cui nasceva ufficialmente il quartiere Primavalle che unisce la vecchia borgata, le nuove abitazioni della Pineta Sacchetti e l'area di Torrevecchia. Nell'anno 2000, in occasione del Giubileo, il quartiere è stato raggiunto dal prolungamento della linea A della Metropolitana di Roma. Il quartiere è ben collegato al centro città e agli altri quartieri urbani mediante la metro Battistini (3km da via Mercuriale) e diverse linee di autobus che transitano sulla via di Torrevecchia, è collegato ai quartieri extraurbani mediante il treno regionale con le fermate Roma Monte Mario o Roma Gemelli. Non vi è ampia disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GEROLAMO MERCURIALE 13, scala u, interno 20, piano 5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
\*\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)  
\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

La sig.ra \*\*\*\*\* dal 24/03/2017 risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\*\*

## CONFINI

l'immobile confina con vano scala, ascensore e distacchi per tre lati

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	Var/Max 2,55 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1974 al 30/06/1987	***** 1/2; Proprietà per	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita £ 1.785,00 Piano 5
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***** 1/2; , Proprietà per	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 551,32 Piano 5



Dal 01/01/1992 al 05/02/2015	***** 1/2;	Proprietà per	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 551,32 Piano 5
Dal 05/02/2015 al 09/11/2015	***** *****	;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 551,32 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 24/03/2017	*****		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 551,32 Piano 5
Dal 24/03/2017	*****		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 551,32 Piano 5

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	197	826	21	5	A2	1	3,5	46 mq	551,32 €	5	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato dell'U.I.

Si renderà necessario l'aggiornamento in catasto mediante deposito della planimetria dello stato attuale dell'immobile.



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono, anche se le finiture risultano datate, lo stato conservativo dell'edificio è ottimo in quanto risulta appena ristrutturato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento affaccia a Est e a Ovest

Altezza interna utile max: 2,55 m

Fondazioni/Str. verticali: La struttura è realizzata in cemento armato ordinario;

Solai: i solai sono del tipo in latero-cemento di spessore pari a cm 25;

Copertura: La copertura è costituita da zona perimetrale con tetto a falde con abbaini e lastrico solare piano nella zona centrale;

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono rivestite prevalentemente a cortina faccia vista e in parte in intonaco tinteggiato e quelle interne sono intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in parquet a spina di pesce in tutti gli ambienti, nel bagno il pavimento è in ceramica;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio bianco con doppi vetri, porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso blindato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è centralizzato, i termosifoni sono in alluminio, l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.

Impianto ascensore: arrivo fino al piano 4 e, con ultima rampa di scale, si accede all'appartamento situato al piano 5.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* , comproprietaria e figlia della debitrice pignorata sig.ra \*\*\*\*\* .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1982 al 05/02/2015	*****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
	*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	*****	SOLDANI	07/01/1982	4176	823
	*****	<b>Trascrizione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	*****	ROMA 1	16/01/1982	2589	3313
Dal 05/02/2015 al 05/02/2015	*****	<b>Registrazione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	*****				
	*****	<b>RETTIFICA ATTO DEL 16/01/1982</b>			
*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
*****	PASQUINI MARIANGELA	05/02/2015	166	118	



	*****	<b>Trascrizione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	*****	ROMA 2	12/05/2015	10385	13662
	*****	<b>Registrazione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	*****				
Dal 05/02/2015 al 24/03/2017	*****	<b>ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE SEPARAZIONE DEI BENI</b>			
	*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	*****	PASQUINI MARIANGELA	05/02/2015	167	119
	*****	<b>Trascrizione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	*****	ROMA 2	17/02/2015	11325	14978
	*****	<b>Registrazione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	*****				
Dal 24/03/2017 al 21/06/2017	*****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI *****</b>			
	*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	*****		** *****		
	*****	<b>Trascrizione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	*****	ROMA 2	*****	**	**
	*****	<b>Registrazione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	*****	ROMA 2	*****	*****	*****
Dal 21/06/2017	*****	<b>ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO INVENTARIO</b>			
	*****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	*****	PASQUINI MARIANGELA	21/06/2017	1168	795
	*****	<b>Trascrizione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	*****	ROMA 1	26/08/2017	49786	74669
	*****	<b>Registrazione</b>			
	*****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	*****			49786	

Proprieta` per 1/4;  
\*\*\*\*\*

Proprieta` per 1/4; \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Proprieta` per 1/2 \*\*\*\*\*  
Codice Fiscale/P.IVA:  
\*\*\*\*\*



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- TRASCRIZIONE del 17/02/2015 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14979  
Pubblico ufficiale PASQUINI MARIANGELA Repertorio 167/119 del 05/02/2015  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- ISCRIZIONE del 17/10/2017 - Registro Particolare 21682 Registro Generale 119783  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 10839 del 05/06/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A favore di soc. \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* su diritto di proprietà pari a 1/2
- ISCRIZIONE del 19/11/2018 - Registro Particolare 24420 Registro Generale 132854  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 70580 del 22/01/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* diritto di proprietà pari a 1/2
- TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 93823 Registro Generale 134486  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 43208 del 27/09/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* su diritto di proprietà pari a 1/2

## NORMATIVA URBANISTICA

---

NPRG:

Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali  
Programma Integrato mun XIX Torvecchia-Primavalle  
CARTA QUALITA': NULLA  
RETE ECOLOGICA: NULLA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato è stato realizzato su terreno Foglio 197 part. 352/b, in forza di licenza edilizia n.251 del 5.08.1965 (da variante/voltura della lic.n.1957 del 27.10.1962) su progetto prot.n.7679/1965.





Nell'anno 1966, dopo la costruzione dell'edificio, l'unità immobiliare, veniva accatastata (come risulta dai mod.55 partita n.202842 e mod.5 scheda 314290) già con destinazione d'uso residenziale A/2, in difformità alla destinazione d'uso indicata in progetto (nel progetto originale, al piano sottotetto, erano previsti locali ad uso lavatoi e soffitte).

La planimetria di primo impianto presentata nel 1966 è l'unica planimetria in atti sia all'ufficio Condoni sia all'ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate e non risulta alcuna ulteriore variazione catastale successiva dell'immobile.

Successivamente, in data 16.02.87, veniva presentata la domanda di concessione in sanatoria n. 38794/Sottonumero 2, la domanda si riferisce all'ampliamento/nuova costruzione di 49,43 mq di superficie utile abitabile, per la trasformazione del locale sottotetto in superficie residenziale.

La concessione a sanatoria veniva rilasciata il 21.05.2002 con il n.279716.

Nella concessione in sanatoria è citato un numero di accatastamento (A00093/96) che si riferisce ad altra unità immobiliare.

In base all'accesso agli atti presso l'ufficio Condoni, gli unici documenti presenti in atti risultano: la copia della domanda di concessione, il rilievo fotografico dell'unità immobiliare e la concessione in sanatoria. Risulta pertanto mancante ad oggi la planimetria corrispondente a quanto concesso con la pratica di sanatoria. Dalle foto agli atti della pratica di condono, che riproducono lo stato concesso, si rileva in ogni caso la corrispondenza di quanto riprodotto nelle foto con lo stato attuale dell'appartamento.

Ne consegue che, ai fini della regolarizzazione, andrà richiesta la correzione della concessione in sanatoria con abbinamento al numero di accatastamento corretto, previa presentazione di planimetria catastale aggiornata presso l'AdE.

I costi tecnici per la redazione e presentazione di Docfa e per la presentazione di istanza di correzione di concessione a sanatoria si stimano in euro 3.500,00 oltre accessori.

L'agibilità del fabbricato risulta rilasciata con il numero 374/1971.

Non risulta ad oggi richiesta e/o rilasciata la licenza di abitabilità successiva al rilascio della sanatoria ai sensi della 47/1985.

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

- 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.

## **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 esperite 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.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GEROLAMO MERCURIALE 13, scala u, interno 20, piano 5

L'immobile consiste in un appartamento sito al piano attico di un edificio di civile abitazione in VIA GEROLAMO MERCURIALE n. 13. L'edificio di 5 piani fuori terra, oltre il piano attico sottotetto, è rivestito in cortina, si trova nel territorio del XIV Municipio all'interno del quartiere di Primavalle, nell'area posta tra Via Boccea, Via Pineta Sacchetti e Via di Torrevecchia. L'area iniziò ad essere abitata intorno agli inizi del Novecento e lo sviluppo urbanistico come borgata proseguì negli anni cinquanta fino al 1961, anno in cui nasceva ufficialmente il quartiere Primavalle che unisce la vecchia borgata, le nuove abitazioni della Pineta Sacchetti e l'area di Torrevecchia. Nell'anno 2000, in occasione del Giubileo, il quartiere è stato raggiunto dal prolungamento della linea A della Metropolitana di Roma. Il quartiere è ben collegato al centro città e agli altri quartieri urbani mediante la metro Battistini (3km da via Mercuriale) e diverse linee di autobus che transitano sulla via di Torrevecchia, è collegato ai quartieri extraurbani mediante il treno regionale con le fermate Roma Monte Mario o Roma Gemelli. Non vi è ampia disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 51.450,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2021 e, dopo aver preso visione delle pubblicazioni delle associazioni di categoria, si è ottenuto il valore di mercato, che di seguito viene esplicitato. Secondo l'OMI, II° semestre 2021, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA) Codice zona: D24, Microzona: 59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale ABITAZIONI CIVILI min. 2.050,00 €/mq max. 2.900,00 €/mq. Valori desunti da indagini e ricerche sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche: da 2.400 a 2.700 €/mq. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico, all'interno della microzona di mercato immobiliare analizzato, la valutazione risente positivamente dell'ottimo stato generale di manutenzione del fabbricato recentemente ristrutturato e del buono stato di conservazione interno, risente altresì negativamente della posizione in un sottotetto che, allo stato iniziale di progetto, era destinato a soffitte e pertanto di altezza interna ridotta (h max 2,55), privo di balconi o terrazze, con accesso mediante rampa di scale dal piano 4, dove si ferma l'ascensore. Considerato che 1) il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi che è destinato al momento a non invertire tendenza; 2) I tassi di interesse, che erano fino a poco fa ai minimi storici, stanno rapidamente risalendo e tale circostanza può disincentivare al momento il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili, in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.100. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale



dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 49,00 x €/mq 2.100,00 = € 102.900,00, al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti successivamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GEROLAMO MERCURIALE 13, scala u, interno 20, piano 5	49,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 102.900,00	50,00%	€ 51.450,00
				Valore di stima:	€ 51.450,00

Valore di stima: € 51.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,50	%
Spese condominiali insolute	2,50	%

**Valore finale di stima: € 42.805,00**

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 42.800,00**

La voce n.4 relativa alle spese condominiali insolute è stata stimata in percentuale sul valore dell'immobile in quanto l'amministratore del condominio, nonostante le richieste della sottoscritta, non ha dato alcun riscontro né ha prodotto l'estratto conto richiesto.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente relazione di stima oltre allegati (già inviata in Bozza alle parti intervenute senza aver ricevuto note dalle stesse nei termini concessi), tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 9/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Smedile Manuela



## ELENCO ALLEGATI

---

ALL.01 , \*\*\*\*\* REP.4176.823  
ALL.02 , \*\*\*\*\* REP.166  
ALL.03 / \*\*\*\*\* | REP.167  
ALL.04 DOC\_1537647547 den.succ \*\*\*\*\*  
ALL.05\*\*\*\*\* REP.1168  
ALL.06 ESTRATTO DI MAPPA  
ALL.07 PLANIMETRIA\_CATASTALE  
ALL.08 VISURA CATASTALE  
ALL.09\_ACCESSO AGLI ATTI CATASTO  
ALL.10\_PRATICA CONDONO n.38794\_87 Sott 2  
ALL.11\_PROGETTO prot.n.7679\_1965  
ALL.12\_RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO  
ALL.13\_RILIEVO FOTOGRAFICO  
ALL.14\_APE VIA MERCURIALE 13  
ALL.15\_VISURA IPOCATASTALE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GEROLAMO MERCURIALE 13, scala u, interno 20, piano 5

L'immobile consiste in un appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, sito al piano quinto - sottotetto di un edificio di civile abitazione in VIA GEROLAMO MERCURIALE n. 13. All'appartamento si accede attraverso una ultima rampa di scale dal piano quarto (dove si arresta l'ascensore condominiale). L'edificio, di 5 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, è rivestito in cortina e recentemente ristrutturato. Si trova nel territorio del XIV Municipio all'interno del quartiere di Primavalle, nell'area posta tra Via Boccea, Via Pineta Sacchetti e Via di Torrevecchia. L'area iniziò ad essere abitata intorno agli inizi del Novecento e lo sviluppo urbanistico come borgata proseguì negli anni cinquanta fino al 1961, anno in cui nasceva ufficialmente il quartiere Primavalle che unisce la vecchia borgata, le nuove abitazioni della Pineta Sacchetti e l'area di Torrevecchia. Nell'anno 2000, in occasione del Giubileo, il quartiere è stato raggiunto dal prolungamento della linea A della Metropolitana di Roma. Il quartiere è ben collegato al centro città e agli altri quartieri urbani mediante la metro Battistini (3km da via Mercuriale) e diverse linee di autobus che transitano sulla via di Torrevecchia, è collegato ai quartieri extraurbani mediante il treno regionale con le fermate Roma Monte Mario o Roma Gemelli. Non vi è ampia disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: NPRG Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Programma Integrato mun XIX Torrevecchia-Primavalle CARTA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA

**Prezzo base d'asta: € 42.800,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1570/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.800,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA GEROLAMO MERCURIALE 13, scala u, interno 20, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 826, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono anche se le finiture risultano datate, lo stato conservativo dell'edificio è ottimo in quanto risulta appena ristrutturato.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile consiste in un appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto, sito al piano quinto - sottotetto di un edificio di civile abitazione in VIA GEROLAMO MERCURIALE n. 13. All'appartamento si accede attraverso una ultima rampa di scale dal piano quarto (dove si arresta l'ascensore condominiale). L'edificio, di 5 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, è rivestito in cortina e recentemente ristrutturato. Si trova nel territorio del XIV Municipio all'interno del quartiere di Primavalle, nell'area posta tra Via Boccea, Via Pineta Sacchetti e Via di Torrevecchia. L'area iniziò ad essere abitata intorno agli inizi del Novecento e lo sviluppo urbanistico come borgata proseguì negli anni cinquanta fino al 1961, anno in cui nasceva ufficialmente il quartiere Primavalle che unisce la vecchia borgata, le nuove abitazioni della Pineta Sacchetti e l'area di Torrevecchia. Nell'anno 2000, in occasione del Giubileo, il quartiere è stato raggiunto dal prolungamento della linea A della Metropolitana di Roma. Il quartiere è ben collegato al centro città e agli altri quartieri urbani mediante la metro Battistini (3km da via Mercuriale) e diverse linee di autobus che transitano sulla via di Torrevecchia, è collegato ai quartieri extraurbani mediante il treno regionale con le fermate Roma Monte Mario o Roma Gemelli. Non vi è ampia disponibilità di parcheggio sulla via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***** pignorata sig.ra ***** , comproprietaria e figlia della debitrice		

