
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.IV.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 997/2021 del R.G.E.

promossa da

.

Codice fiscale:

Contro

.

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Bene N° 1 – appartamento sito in Roma, via Ogaden, 14	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto 1	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 997/2021 del R.G.E.	11
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 205.000,00	11



INCARICO

Con Ordinanza del 11.5.2022, la sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colleferro, 5 - 00189 - Roma (RM), email carla.cappiello@gmail.com, PEC cappiello.c@pec.ording.roma.it, Tel. 06 30 360 185, Fax 06 23 32 07 688, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.5.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Appartamento sito nel Comune di Roma (RM) in Via Ogaden n. 14, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 564, Particella 170, sub. 6, piano 1-S1, interno 2, categoria A/3, z.c. 3, classe 3, vani 5, r.c. € 981,27 (all. n. 1 e n. 2).

BENE N° 1 – APPARTAMENTO SITO IN ROMA, VIA OGADEN, 14

Si tratta dell'appartamento e dell'annessa cantina siti in Roma, nel quartiere "africano" in prossimità della Viale Libia, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio II di Roma Capitale.

L'appartamento sito al piano primo, e la cantina sita al piano interrato, sono ricompresi in un fabbricato di n. 9 piani che trova accesso dal civico n. 14 della via Ogaden.

L'appartamento si compone piccolo ingresso, tre camere, cucina, bagno e disimpegno.

L'appartamento non è abitato e pertanto libero ma, ingombro di oggetti e mobilia varia. L'appartamento con finiture vetuste ed in stato di abbandono è interamente da ristrutturare. È necessario intervenire su parati rivestimenti, pavimenti ed impianti. Non è stato, invece possibile visitare la cantina. L'Attestato di prestazione energetica (APE) non è rilasciabile per la singola unità immobiliare servita da impianto condominiale. Non sono disponibili, se esistenti, le attestazioni di conformità degli impianti.

LOTTO 1

Il lotto n. 1 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Roma (RM) in Via Ogaden n. 14, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 564, Particella 170, sub. 6, piano 1-s1, interno 2, categoria A/3, z.c. 3, classe 3, vani 5, r.c. € 981,27.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Vincenzo Calderini in data 27.10.2021.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- per la quota di 1/1;

Codice fiscale: *****;



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

- . per la quota di 1/1;

Codice fiscale: *****;

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina con appartamento int. n. 3, vano ascensore, Vano scala condominiale, Via Ogaden, s.a..

La cantina al PS1 confina con cantina n. 7, corridoio di accesso alle cantine, cantina n. 9, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie utile coperta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza m	Piano
abitativa	67,27	73,70	1	73,70	3	1
cantina	7,28	7,28	25%	1,80	-	PS1
				75,50		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 31/03/1955	" " (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 564 part. 173, sub. 6 z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3 consistenza 5 vani Rendita: L 3.300
Dal 31/03/1955 al 1/1/1992	" nata a " (1/1) c.f.: ,	Catasto Fabbricati Fg. 564 part. 173, sub. 6 z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3 consistenza 5 vani Rendita: L 3.300
Dal 1/1/1992 al 23/06/2005	" nata a " (1/1) c.f.: ,	Catasto Fabbricati Fg. 564 part. 173, sub. 6 z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3 consistenza 5 vani Rendita: L 1.900.00 - € 981,27
Dal 23/06/2005 al 14/10/2010	" nata a " (1/1) c.f.: ,	Catasto Fabbricati Fg. 564 part. 170, sub. 6 z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3 consistenza 5 vani Rendita: € 981,27
Dal 14/10/2010 al 9/11/2015	" nato a " (1/1) c.f.: ,	Catasto Fabbricati Fg. 564 part. 170, sub. 6 z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3 consistenza 5 vani Rendita: € 981,27
Dal 9/11/2015	" nato a " (1/1) c.f.: ,	Catasto Fabbricati Fg. 564 part. 170, sub. 6 z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3 consistenza 5 vani, superficie 71 mq



		Rendita: € 981,27
--	--	-------------------

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	564	170	6	3	A/3	3	5 vani	71 mq	€ 981,27	1-S1

Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento versa in stato di abbandono ed è da ristrutturare, e presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive:

- Esposizione: Nord verso appezzamento di terreno confinante;
- Altezza utile interna: 2,78 ml;
- Struttura: Cemento armato;
- Pareti esterne fabbricate: Intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Pavimentazione interna: marmettoni;
- Infissi interni: in legno tamburato. Portoncino di ingresso con blindatura riportata.
- Infissi esterni: in legno tamburato;
- Impianti: elettrico, idrico, gas, antenna TV, telefonico e citofonico. Impianto di riscaldamento centralizzato (a differenza di altri appartamenti, l'int. 2 non è dotato di contabilizzatori di calore).

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo l'immobile si presentava in stato di abbandono e non utilizzato da molto tempo, nonostante fosse ingombro di oggetti e mobilia varia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/3/1955 al 13/10/2011	",,,,,,,,,, (1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Terracina	31/3/1955	8126	4498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR. II Roma 3	19/4/1955	22159	15596
Dal 13/10/2011	" , , , , , , , , nato a " , , , , , , , , c.f.: , , , , , , , , (1/1)	Denuncia di successione			
		Presso	Data	Denuncia n.	Vol. n.
		Ufficio del Registro di Roma	13/10/2011	3478	9990
Dal 6.12.2021	" , , , , , , , , nato a " , , , , , , , , (1/1)	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		(Estremi del titolo) Notaio Carlo Terracina	21/5/2012	71	44
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II Roma 1	19/4/1955	156829	109113

Si allega il titolo originario di provenienza al dante causa del debitore pignorato del 41.3.1955 Notaio Carlo Terracina rep. 8126 (all. n. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Notaio Ferndando Rosario del 21.5.2012 – rep. 71/44
Iscritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 22/5/2012
Reg. gen. 53369; reg. part. 6907
A favore di: ***** con sede in *****
c. f. *****
Contro: ***** nato a *****
c.f.: *****
- **ipoteca** riscossione ruolo e avviso di accertamento
Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma del 30/11/2016
Rep. n. 8536/9716
Iscritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 1/12/2016
Reg. gen. 136068, reg. part. 24560
A favore di: Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma
c.f. 13756881002
Contro: ***** nato a *****
c.f.: *****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Notaio Ferndando Rosario del 18.6.2013 – rep. 1127/750



trascritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 8/7/2013
Reg. gen. 38093; reg. part. 51175

A favore di:

***** nato a *****

c.f.: *****

nata a *****

c.f.: *****

Contro:

***** nato a *****

c.f.: *****

- **Pignoramento**

Uff. Giud. Unep. Presso Corte D'appello di Roma del 30/7/2021

Rep. n. 21519

Trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 20/9/2021

Reg. gen. 119009, reg. part. 82689

A favore di: ***** con sede in *****

c.f. *****

Contro: ***** nato a *****

c.f.: *****

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato (all. n. 4).

Piano regolatore

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue:

Sistema insediativo: Città storica;

Tessuto: T6 -Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (NTA del PRG di Roma Capitale: art. 24, art. 25 e art. 31).

Carta per la qualità:

Il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di Via Ogaden venne realizzato con licenza edilizia n. 1008 del 1951 e progetto n. 49923 del 10.11.1949 e successivamente reso abitabile con certificato n 745/53. . La configurazione del bene ispezionato è conforme a quella riportata nel progetto di licenza edilizia (all. n. 5, n. 6 e n. 7).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, intendendo tale valore come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene analogo a



quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità, con riferimento ai prezzi per immobili con destinazione abitativa alla quale è stata già ragguagliata la sua consistenza. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi attuali di mercato, per la tipologia di immobili come quelli in esame, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite.

In particolare, per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, organismi questi ultimi che raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati del 10% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato (all. n. 8 e n. 9).

OMI	Borsino immobiliare	Indagine diretta	Media
4.000,00 €	4.023,00 €	4.139,13 €	4.054,04 €

Il valore sopra determinato è stato ridotto di un ulteriore 10%, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, ottenendo un valore finale unitario di stima pari a € 3.648,64 al mq.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale in precedenza indicata si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare pari ad **€ 275.472,26**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento int. 2 sito in Roma, Via Ogaden civ. 14	75,5 mq	3.648,64 €/mq	€ 275.472,26	1/1	€ 275.472,26
Valore di stima:					€ 275.472,26

Poiché l'immobile non è in normale stato di manutenzione ma necessita di interventi di ristrutturazione delle finiture interne e degli impianti stimabili in almeno 1.000,00 €/mq di superficie netta, il valore di stima risulta paria € 208.202,26 (€ 275.472,26 - 67,27 mq x 1.000,00).

Infine, all'importo sopra determinato devono essere inoltre detratti gli oneri condominiali dovuti per l'appartamento in questione. In proposito l'amministratore ha informato dell'esistenza dei seguenti crediti(all. n. 10):

Oneri dovuti al condominio	
conguaglio 2022	6.040,74
Cinque rate cond. + risc. involontario 2023	896,5
totale	6.937,24



Sulla base di quanto dichiarato dall'Amministratore saranno da detrarre al prezzo di stima due annualità valutabili in circa € 2151,6 (€ 179,30 *12*2). Pertanto, si perviene ad un valore finale di stima del bene pignorato pari ad € 206.050,50 che arrotondato a € 205.000,00 si assume quale più probabile valore di mercato del bene in parola.

Valore finale di stima: € 205.000,00

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, 5 febbraio 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappiello Carla

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Visura storica catastale;
 - 2) Planimetria catastale;
 - 3) Titolo di provenienza;
 - 4) Estratto PRG;
 - 5) Progetto;
 - 6) Licenza edilizia;
 - 7) Agibilità;
 - 8) Quotazioni OMI;
 - 9) Quotazioni Borsino Immobiliare.
- Elaborato fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 –

Si tratta dell'appartamento e dell'annessa cantina siti in Roma, nel quartiere "africano" in prossimità della Viale Libia, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio II di Roma Capitale.

L'appartamento sito al piano primo, e la cantina sita al piano interrato, sono ricompresi in un fabbricato di n. 9 piani che trova accesso dal civico n. 14 della via Ogaden.

L'appartamento si compone piccolo ingresso, tre camere, cucina, bagno e disimpegno.

L'appartamento non è abitato e pertanto libero ma, ingombro di oggetti e mobilia varia. L'appartamento con finiture vetuste ed in stato di abbandono è interamente da ristrutturare. È necessario intervenire su parati rivestimenti, pavimenti ed impianti. Non è stato, invece possibile visitare la cantina. L'Attestato di prestazione energetica (APE), in questa sede, non è rilasciabile per la singola unità immobiliare servita da impianto condominiale. Non sono disponibili, se esistenti, le attestazioni di conformità degli impianti.

NCEU Foglio 564, Particella 170, sub. 6, piano 1-s1, interno 2, categoria A/3, z.c. 3, classe 3, vani 5, r.c. € 981,27.

L'appartamento al piano primo confina con appartamento int. n. 3, vano ascensore, Vano scala condominiale, Via Ogaden, s.a..

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

Prezzo base d'asta: € 205.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 997/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00

Bene N° 1 - Civile abitazione			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ogaden, 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg.564 part 170, sub.6, Cat. A/3, Cl. 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita 981,27, Piano 1-S1	Superficie	75,5 mq
Stato conservativo:	da ristrutturare		
Descrizione:	<p>Si tratta dell'appartamento e dell'annessa cantina siti in Roma, nel quartiere "africano" in prossimità della Viale Libia, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio II di Roma Capitale.</p> <p>L'appartamento sito al piano primo, e la cantina sita al piano interrato, sono ricompresi in un fabbricato di n. 9 piani che trova accesso dal civico n. 14 della via Ogaden.</p> <p>L'appartamento si compone piccolo ingresso, tre camere, cucina, bagno e disimpegno.</p> <p>L'appartamento non è abitato e pertanto libero ma, ingombro di oggetti e mobilia varia. L'appartamento con finiture vetuste ed in stato di abbandono è interamente da ristrutturare. È necessario intervenire su parati rivestimenti, pavimenti ed impianti. Non è stato, invece possibile visitare la cantina. L'Attestato di prestazione energetica (APE), in questa sede, non è rilasciabile per la singola unità immobiliare servita da impianto condominiale. Non sono disponibili, se esistenti, le attestazioni di conformità degli impianti.</p> <p>NCEU Foglio 564, Particella 170, sub. 6, piano 1-s1, interno 2, categoria A/3, z.c. 3, classe 3, vani 5, r.c. € 981,27.</p> <p>L'appartamento al piano primo confina con appartamento int. n. 3, vano ascensore, Vano scala condominiale, Via Ogaden, s.a..</p>		

