

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 895/2021 del R.G.E.

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 895/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 21/06/2022, 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 30/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIANGIACOMO CARAGLIO N. 15, scala unica, interno 4, piano 1

- 

## DESCRIZIONE

---

appartamento ad uso abitativo di tipo popolare (A4), catastalmente di vani 4, non conforme alla planimetria catastale e così composto: tre stanze, corridoio, un bagno e cucina, 2 balconi, terrazzo posteriore che risulta coperto e chiuso abusivamente, in quartiere a tipologia residenziale popolare, servito dai mezzi pubblici, negozi, tutti i servizi nelle vicinanze.

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 GIANGIACOMO CARAGLIO N. 15, scala unica, interno 4, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

confinante con int.3, vano scale, distacchi, salvo altri

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	25,00 mq	26,00 mq	0,35	9,10 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1998 al 17/10/2007	***** ***** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 170, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 17/10/2007 al 30/12/2022	***** ***** Proprietà 1/2 ***** ***** ***** Proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 170, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 454,48 Piano 1

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
	121	170	6	6	A4	6	4	76 mq	454,48 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

terrazzo posteriore risulta coperto e chiuso abusivamente, con realizzazione di una stanza ed un bagno, non sanabile.

## STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in cattivo stato conservativo



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: m.2,70

Str. verticali: cemento armato;

Solai: in travetti con forati

Copertura: terrazzo

Manto di copertura: pavimentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento ad intonaco tinteggiato, interni in muratura di forati; in cattivo stato conservazione

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di marmo e ceramica

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con vetro doppio e persiane esterne, porte in legno tamburato, porta di ingresso rinforzata a due ante.

Scale: condominiali in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti sono presenti ma senza certificazioni, caldaia per riscaldamento indipendente, scaldabagno autonomo, stufa a pellet nell'ingresso

Soffitta, cantina o simili: nessuno

## STATO DI OCCUPAZIONE

occupato dal debitore \*\*\*\*\* e sua figlia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1998 al 17/10/2007	***** *****, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		D'urso Daniela Maria Roberta	18/09/1998	27285	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio Roma 1	22/09/1998	55917	37842
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 17/10/2007 al 15/09/2021	***** ***** ***** Diritto di: Proprietà per 1/2 ***** ***** *****Diritto di: Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GAROFALO ALDO	17/10/2007	96779	14881
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio Roma 1	15/11/2007	201921	89935
		<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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Roma 1 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 15/11/2007  
Reg. gen. 201922 - Reg. part. 50166  
Importo: € 185.000,00  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Rogante: Garofalo Aldo  
Data: 17/10/2007  
N° repertorio: 96780  
N° raccolta: 14882

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 15/09/2021  
Reg. gen. 117307 - Reg. part. 81620  
Contro \*\*\*\*\*



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a roma il 21/07/2022  
Reg. gen. 99792 - Reg. part. 70131  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

## NORMATIVA 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\_PIR

Descrizione

[ZTO B] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali  
Articoli 51, 52, 53

Articolo: 51 - Norme generali

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia con lavori ultimati nel 1959, per esso è stata richiesta concessione in sanatoria n. 86/191530 del 28 marzo 1986

### ***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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.  
Il terrazzo posteriore risulta coperto e chiuso abusivamente, con realizzazione di una stanza ed un bagno, non sanabile.



## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIANGIACOMO CARAGLIO N. 15, scala unica, interno 4, piano 1  
appartamento ad uso abitativo di tipo popolare (A4), catastalmente di vani 4, non conforme alla planimetria catastale e così composto: tre stanze, corridoio, un bagno e cucina, 2 balconi, terrazzo posteriore che risulta coperto e chiuso abusivamente, in quartiere a tipologia residenziale popolare, servito dai mezzi pubblici, negozi, tutti i servizi nelle vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 170, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 140.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GIANGIACOMO CARAGLIO N. 15, scala unica, interno 4, piano 1	78,10 mq	1.800,00 €/mq	€ 140.580,00	100,00%	€ 140.000,00
Valore di stima:					€ 140.000,00

Valore di stima: € 140.000,00

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 similari 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 € 1.550,00 - 2.300,00 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 cattivo stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.800,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.800,00 x mq. 78,10 = € 140.580,00. 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, è di €140.000,00.

## 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 similari in zona pari a € 7,50 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 7,50 x 78,10 x 12 = € 7.029,00. 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 € 7.029,00 x (1 - 0,30) = € 4.920,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 4.920,00 / € 140.000,00 = 3,51%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 140.000,00 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.

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 112.000,00**



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 21/01/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/01/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratti di mappa (Aggiornamento al 24/09/2021)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 19/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/10/2022)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - licenze agibilità (Aggiornamento al 19/11/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - report di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 23/10/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 29/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato residenza e matrimonio (Aggiornamento al 31/12/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIANGIACOMO CARAGLIO N. 15, scala unica, interno 4, piano 1  
appartamento ad uso abitativo di tipo popolare (A4), catastalmente di vani 4, non conforme alla planimetria catastale e così composto: tre stanze, corridoio, un bagno e cucina, 2 balconi, terrazzo posteriore che risulta coperto e chiuso abusivamente, in quartiere a tipologia residenziale popolare, servito dai mezzi pubblici, negozi, tutti i servizi nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 170, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4 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\_PIR Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali Articoli 51, 52, 53 Articolo: 51 - Norme generali Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

**Prezzo base d'asta: € 112.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 895/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA GIANGIACOMO CARAGLIO N. 15, scala unica, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 170, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	78,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile è in cattivo stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	appartamento ad uso abitativo di tipo popolare (A4), catastalmente di vani 4, non conforme alla planimetria catastale e così composto: tre stanze, corridoio, un bagno e cucina, 2 balconi, terrazzo posteriore che risulta coperto e chiuso abusivamente, in quartiere a tipologia residenziale popolare, servito dai mezzi pubblici, negozi, tutti i servizi nelle vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dal debitore *****e sua figlia		

