
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.

contro

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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 450.000,00	12



INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via taranto 21, scala D, interno 4, piano s1-2

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo sul rialzato (secondo catastale) della scala D, distinto con l'interno 4, composto da ingresso-corridoio, quattro camere, cucina e bagno; confinante con il vano delle scale, appartamento interno 5 della stessa scala, distacco verso Piazza Imola, cortile condominiale, salvo altri;

cantina al piano seminterrato confinante con terrapieno verso Piazza Imola, corridoio di accesso, cantina di proprietà ***** o aventi causa, salvo altri.

Immobile sito in zona centrale dotato di tutti i servizi, trasporti urbani, parcheggi

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via taranto 21, scala D, interno 4, piano s1-2

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 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

confinante con vano scale, int.5, distacco verso piazza Imola, cortile condominiale interno, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,30 m	2
Cantina	7,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,90 m	s1
Totale superficie convenzionale:				141,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1991 al 16/10/2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 926, Part. 27, Sub. 117, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. vani 6 Superficie catastale 141 mq Rendita € 1.115,55 Piano s1-2

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	
	926	27	117	3	A4	4	vani 6	141 mq	1115,55 €	s1-2		

Corrispondenza catastale

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

il bagno risulta ristrutturato e diviso in due bagni separati con la creazione di un tramezzo.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura a sacco

Esposizione: le facciate principali ad est ed a ovest

Altezza interna utile m. 3.30

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: in travetti di legno ed intonaco, in buone condizioni di manutenzione

Copertura: parte in falde in legno, parte a terrazzo

Manto di copertura: tegole in cotto e pavimentazione in piastrelle

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni; esterni ed interni intonacati e verniciati, in buone condizioni di manutenzione

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di marmo

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

Volte: intonacate

Scale: in muratura ricoperte di marmo, presente ascensore condominiale nel vano scale

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, tutti presenti, termosifoni in metallo, mono split per aria condizionata in alcuni ambienti

Terreno esclusivo: nessuno, corte interna condominiale non esclusiva

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: presente al piano interrato



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1991 al 16/10/2023	***** ***** ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	C/VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARUSI ALDO	13/05/1991	5674	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/05/1991	44751	25393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma il 26/09/2022
Reg. gen. 123292 - Reg. part. 24927
Contro *****



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma il 29/11/2022
Reg. gen. 154398 - Reg. part. 30815
Contro *****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma il 02/12/2022
Reg. gen. 156891 - Reg. part. 31287
Contro *****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma il 02/12/2022
Reg. gen. 156890 - Reg. part. 31286
Contro *****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 03/01/2023
Reg. gen. 696 - Reg. part. 542
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 A_T4
Descrizione [ZTO A] > Tessuti > (Città Storica) T4
Articoli 24, 25, 29
come da report destinazione urbanistica allegato.

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. L'immobile non risulta agibile.

Immobile realizzato ante 67 come riportato nell'atto di compravendita allegato, non risulta rilasciata agibilità.

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.

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 taranto 21, scala D, interno 4, piano s1-2
Immobile dotato di cantina sito in zona centrale dotato di tutti i servizi, trasporti urbani, parcheggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 926, Part. 27, Sub. 117, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 480.760,00

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 € 3.100,00 - 4.500,00 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 € 3.400,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 3.400,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 3.400,00 x mq. 141,40 = € 480.760,00. 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 € 480.760,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 10,00 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 10,00 x 141,40 x 12 = € 16.968,00. 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 € 16.968,00 x (1 - 0,30) = € 11.878,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 11.878,00/ € 480.760,00 = 2,47%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 480.760,00 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via taranto 21, scala D, interno 4, piano s1-2	141,40 mq	3.400,00 €/mq	€ 480.760,00	100,00%	€ 480.760,00
				Valore di stima:	€ 480.760,00

Valore di stima: € 480.760,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%

Valore finale di stima: € 450.000,00



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 20/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 25/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - visura agibilità (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e famiglia (Aggiornamento al 27/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via taranto 21, scala D, interno 4, piano s1-2
Immobile dotato di cantina sito in zona centrale dotato di tutti i servizi, trasporti urbani, parcheggi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 926, Part. 27, Sub. 117, Zc. 3, 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 A_T4 Descrizione [ZTO A] > Tessuti > (Città Storica) T4 Articoli 24, 25, 29 come da report destinazione urbanistica allegato

Prezzo base d'asta: € 450.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 450.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via taranto 21, scala D, interno 4, piano s1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 926, Part. 27, Sub. 117, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	141,40 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in buono stato conservativo		
Descrizione:	Immobile dotato di cantina sito in zona centrale dotato di tutti i servizi, trasporti urbani, parcheggi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge *****		

