
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 1186/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

****OMISSIS****

*Codice fiscale: **OMISSIS***

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
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	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1186/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 25/05/2023, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com , PEC ros.falcone@pec.archrm.it , Fax 06 39742841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 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 Don Ariodante Brandi n. 75, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in contesto condominiale, al piano seminterrato in una palazzina di n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato: l'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno e una corte pertinenziale.

L'immobile è situato nel quartiere di Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale.

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.

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:

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/1)

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All.07_Atto Notaio Perrotta Rep. 16273 29-12-1967; All.08_Atto Notaio D'Alessandro Rep. 29395 28-10-2015)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con particella 3171, a ovest con particella 3847, a sud con unità immobiliari di altra proprietà (Sub. 505 e Sub. 13), a est con vano scala e corte condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	S01
Giardino	92,00 mq	92,00 mq	0,18	16,56 mq	0,00 m	S01
Totale superficie convenzionale:				87,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,56 mq		

All.12_Rilievo e determinazione superfici

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1985 al 06/07/2009	**OMISSIS**	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 12, Zc. 6 Categoria F3
Dal 06/07/2009 al 23/04/2013	**OMISSIS**	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.057,45 Piano S01 Graffato 503
Dal 23/04/2013 al 28/10/2015	**OMISSIS**	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 475,14 Piano S01 Graffato 506
Dal 28/10/2015 al 15/01/2024	**OMISSIS**	Catasto Fabbricati Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 475,14 Piano S01 Graffato 506

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All.02_Visura storica Fg 1075 Part. 1462 Sub. 504)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1075	1462	504	6	A2	4	4 vani	77 mq	475,14 €	S01	506

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. (All.02_Visura storica Fg 1075 Part. 1462 Sub. 504; All.03_Planimetria catastale Fg 1075 Part. 1462 Sub. 504; All.04_Estratto di Mappa Fg 1075 Part. 1462; All.05_Elaborato planimetrico 1995 - Fg 1075 Part. 1462; All.06_Elaborato planimetrico 2013 - Fg 1075 Part. 146)

Il numero civico riportato nell'atto di pignoramento, nella visura catastale e nel certificato di residenza del debitore esecutato risulta essere il numero 74. In sede di sopralluogo è stato verificato che l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata corrisponde al numero civico 75; il numero 74 è sul lato opposto della via ed è corrispondente ad un fabbricato estraneo al pignoramento.

I dati catastali rilevati in foglio 1075, mappale 1462, subalterni 504 e 506 (corte esclusiva), e l'individuazione sull'estratto di mappa sono coerenti con la localizzazione del fabbricato; non ci sono dubbi sull'individuazione del bene pignorato.

Il dato di numerazione civica 74 riportato nella visura e nella planimetria catastale è da ritenersi errato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 13-10-2023).

Non è stato possibile visionare la corte pertinenziale esterna a causa della presenza di cani che rendevano problematico l'accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è situato in contesto condominiale, al piano seminterrato in una palazzina di n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato: l'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno e una corte pertinenziale. Il perimetro dell'unità immobiliare, pur collocandosi ad una quota inferiore rispetto alla quota stradale di Via Ariodante Brandi, risulta interamente fuori terra.

L'edificio possiede una struttura puntiforme in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e tamponamenti perimetrali in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate, con balconi aggettanti caratterizzati da parapetti in muratura intonacata e tinteggiata. All'esterno è presente un cortile

condominiale recintato. L'edificio si compone di una piano seminterrato, con abitazioni e garages, e tre piani fuori terra.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, le finiture sono costituite da pavimenti in gres e rivestimenti ceramici per bagno e angolo cottura, i tramezzi e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera, sono presenti avvolgibili in PVC e grate esterne di sicurezza in ferro; è presente portoncino blindato d'ingresso, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio, ma non è funzionante; presente boiler esterno per ACS; tutti gli impianti sono sottotraccia.

Non è stato possibile accedere all'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare a causa della presenza di cani che rendevano problematico e poco sicuro il transito: per quanto è stato possibile vedere dal cortile condominiale esterno, l'area si presenta parzialmente pavimentata con aiuole piantumate lungo il perimetro. E' presente un piccolo fabbricato in muratura adibito a locale accessorio. (All.01_Report fotografico sopralluogo 13-10-2023)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ****Omissis**** e dai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1967 al 28/10/2015	**OMISSIS**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Perrotta	29/12/1967	16273	5455
Dal 28/10/2015 al 15/01/2024	**OMISSIS**	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Alessandro	28/10/2015	29395	21533

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.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All.07_Atto Notaio Perrotta Rep. 16273 29-12-1967; All.08_Atto Notaio D'Alessandro Rep. 29395 28-10-2015)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 02/11/2015
Reg. gen. 111389 - Reg. part. 18632
Importo: € 283.257,00
A favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 25/11/2022
Reg. gen. 152849 - Reg. part. 108253
A favore di
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Delibera di C.C. n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema Insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti soggetti a pianificazione particolareggiata definita" (Rif. N.T.A: Art.62)

L'immobile risulta compreso del perimetro del Piano Particolareggiato Nucleo n. 44/O "Madonnetta", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 314 del 08/10/199.

L'immobile ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- Beni Paesaggistici ex Art. 134 comma 1, lett b) del D. Lgs 42/2004
Rif. Art. 142, comma 1c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Esondazione e Sommergibilità, competenza Città Metropolitana Roma Capitale

In base al P.T.P.R. l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A "Sistemi e ambiti del Paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
- Tav. B
 - Area urbanizzata del PTPR
 - Ricognizione delle Aree tutelate per Legge (Art. 134, co 1, lett b e Art. 142 co 1 del D.Lgs. 42/2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in assenza di licenza edilizia.

E' stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, presso il Comune di Roma - Ripartizione XV in data 12 dicembre 1985 prot. n. 0083895 (All.09_Domanda di conc. in sanatoria n. 83895-85 del 12-12-85) per una superficie residenziale pari a mq 349,00 e mq 80,00 di superficie accessoria.

Dalla visura dei documenti presenti nel fascicolo, risulta che la sopra citata domanda è stata inoltrata unicamente per la sanatoria di n. 4 abitazioni poste al piano terra e piano secondo: Sub. 4 (Int. 2) e Sub. 5 (Int. 3) come Sot. 1, Sub. 3 (Int. 1) come Sot. 2, Sub. 9 (Int. 6), come Sot. 3.

L'unica concessione rilasciata è la n. 386867 del. 20/03/2018, relativa al Sub. 3 (Int. 1).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia (Sub. 504, int. 8, ex sub. 12), pur essendo rappresentata negli elaborati grafici, non è menzionata nella domanda.

In data 26 marzo 1986 è stata presentata una nuova domanda di sanatoria Prot. N. 0055385 (All.10_Domanda di conc. in sanatoria n. 55385-86 del 26-03-1986) per n. 4 abitazioni del medesimo fabbricato, al piano primo e seminterrato, come indicato in calce alla documentazione fotografica prodotta in allegato alla domanda, per un totale di mq 272,00 di superficie residenziale e mq 110,00 per superficie accessoria. Risulta interamente versata l'oblazione prevista, come da attestazioni di pagamento presenti nel fascicolo.

È stata rilasciata un'unica concessione in sanatoria n. 74227 del. 27/04/2016, relativa al Sub. 7 (Int. 4) al piano primo.

La documentazione contenuta nel fascicolo 55385/86 è piuttosto frammentaria e lacunosa, non esiste nessuna concessione rilasciata per il Sub. 504 (Int. 8) ex Sub. 12, oggetto della presente perizia, ma l'unità immobiliare risulta rappresentata nei disegni contenuti nel fascicolo.

Nella documentazione reperita all'interno è presente inoltre una nota riepilogativa redatta dall'Ufficio Condono, in cui i tecnici effettuano una ricostruzione/attribuzione delle superfici ai vari subalterni del fabbricato secondo la quale sembrerebbe inclusa anche la superficie corrispondente al sub. 504: la ricostruzione evidenzia tuttavia la confusione tra le due pratiche di sanatoria presentate (n. 83895-85 del 12-12-85 e n. 55385-86 del 26-03-1986) e le relative superfici.

Le due istanze (n.83895/85 e n.55385/86) sono state oggetto di riesame, nel tempo, dietro solleciti dei diversi proprietari avvicendatisi, non risulta tuttavia ad oggi nessuna concessione rilasciata per il subalterno oggetto del pignoramento.

E' stata presentata DIA per frazionamento presso il Comune di Roma in data 5 marzo 2013 prot. n. 23468 relativamente alla divisione del Sub. 12 nei due Sub. attuali 504 (Oggetto di perizia) e 505, di altra proprietà. È stato effettuato accesso agli atti presso il X Municipio, ma la ricerca ha dato esito negativo, è stato reperito unicamente il modulo di raccolta dati (All.11_D.I.A. Prot. 23468 del 05-03-2013)

Non avendo potuto reperire gli elaborati relativi all'ultimo titolo presentato (D.I.A. Prot. 23468 del 05-03-2013), non è stato possibile effettuare un raffronto tra quanto rappresentato negli elaborati autorizzativi e la situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Esiste corrispondenza tra quanto rilevato in sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Esistono tuttavia discrepanze rispetto a quanto rappresentato nella domanda di condono e quanto rilevato (e rappresentato nella planimetria catastale): nella domanda di condono è infatti

rappresentata una finestra in più in una delle due camere da letto; la porzione di ingresso dell'unità immobiliare, così rappresentata anche nel catastale, inoltre era indicata negli elaborati del condono come facente parte dell'atrio condominiale.

Il fabbricato in muratura adibito a locale accessorio, presente nel giardino, non è da ritenersi legittimato dal punto di vista edilizio, poichè mai rappresentato negli elaborati grafici reperiti.

L'unità immobiliare è stata comunque edificata senza titolo e allo stato delle ricerche eseguite, pur essendo state presentate due Domande di Condono sul fabbricato, come sopra illustrato, non esiste riscontro circa il rilascio di una concessione in sanatoria per l'attuale subalterno 504.

Difformità edilizie e sanabilità degli interventi

In merito alla **sanabilità degli interventi** realizzati senza titolo, essendo ancora aperta la Domanda di Condono n. 0055385/86 del 26/03/1986 e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, si tratterebbe di dare impulso all'istruttoria e di richiedere la definizione della pratica ancora in itinere ed il rilascio della Concessione in Sanatoria per la regolarizzazione degli abusi. (*Regolamento Capitolino per lo snellimento e la semplificazione delle procedure per la definizione delle istanze di Condono Edilizio presentate ai sensi delle Leggi n.47/85, n.724/1994, n.326/2003, L.R.12/2004 e ss.mm.ii. DAC n.40/2019*).

Qualora dovesse essere emesso un provvedimento di diniego da parte del Comune, ad oggi non risultante agli atti, non sarebbe possibile riaprire i termini del Condono in quanto le ragioni del credito che hanno dato avvio alla presente procedura (Decreto Ingiuntivo n. 9173/2020, R.G. n. 24515/20, emesso dal giudice di Pace di Roma in data 11/08/2020; formula esecutiva rilasciata in data 28/12/2020) sono successive anche al 02/10/2003, entrata in vigore del D.L. 269/03 trasformato in L. 326/2003 (Terzo Condono): non risulterebbe pertanto possibile l'eventuale riapertura dei termini per la richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii

In caso di eventuale diniego da parte del Comune, non sarebbe percorribile la strada dell'accertamento di Conformità in quanto non risulta verificata la doppia conformità tra la normativa attuale e quella vigente all'epoca dell'abuso.

L'abuso non è infine demolibile in quanto parte di un fabbricato in parte sanato dalle concessioni sopra menzionate relative ad altri subalterni.

Nel caso di impossibilità di ripristinare o di demolire senza arrecare danno alle strutture del fabbricato l'unico scenario sarebbe la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso cioè l'irrogazione di sanzione da parte del Comune che, sulla base degli art. 33 e 34 del DPR 380/01, è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Le sanzioni in ogni caso non risolvono l'illegittimità urbanistica del fabbricato, ma solo l'illecito amministrativo, pertanto non portano all'estinzione del reato edilizio nè nel reato penale e non bloccano aspetti sanzionatori previsti da norme di settore (antisismica, paesaggistica, ecc..)

Il fabbricato in muratura adibito a locale accessorio, presente nel giardino, non è da ritenersi legittimato dal punto di vista edilizio, e va demolito.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute all'alea di incertezza circa la definizione dell'istruttoria di condono ed alla considerazione di possibili sanzioni irrogate da parte del Comune di Roma, sulla base degli art. 33 e 34 del DPR 380/01 (Fiscalizzazione

dell'abuso), oltre che degli oneri di ripristino per la demolizione del fabbricato in muratura presente nel giardino.

Si precisa infine che il bene, se gravato da abuso, non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85).

Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n. 75, interno 8, piano S1

Appartamento sito in contesto condominiale, al piano seminterrato in una palazzina di n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato: l'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno e una corte pertinenziale.

L'immobile è situato nel quartiere di Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 506

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

Valore di stima del bene: **€ 175.120,00**

da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 1° semestre 2023
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito

dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "ACILIA NORD" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.700,00 per le abitazioni di I° fascia e a €/Mq 1.350,00 per la II° Fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Suburbana/ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana/ ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)			
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.900	2.750
	CANONI (€/Mq/Mese)	8.0	11.30

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 2.150,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.850,00 ed €/Mq 2.754,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 2.000,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n. 75, interno 8, piano S1	87,56 mq	2.000,00 €/mq	€ 175.120,00	100,00%	€ 175.120,00
				Valore di stima:	€ 175.120,00

Valore di stima: € 175.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti e per alea di incertezza relativa alla definizione dell'istruttoria di condono.	25,00	%

Valore finale di stima: € 131.000,00 (arrotondato)

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 28/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella



ARCHITETTO
ROSELLA
FALCONE
N° 19903
SEZ. "A"
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
C.A.A. ROMA E PROVINCIA

ELENCO ALLEGATI:

- All.01_Report fotografico sopralluogo 13-10-2023
- All.02_Visura storica Fg 1075 Part. 1462 Sub. 504
- All.03_Planimetria catastale Fg 1075 Part. 1462 Sub. 504
- All.04_Estratto di Mappa Fg 1075 Part. 1462
- All.05_Elaborato planimetrico 1995 - Fg 1075 Part. 1462
- All.06_Elaborato planimetrico 2013 - Fg 1075 Part. 146
- All.07_Atto Notaio Perrotta Rep. 16273 29-12-1967
- All.08_Atto Notaio D'Alessandro Rep. 29395 28-10-2015
- All.09_Domanda di conc. in sanatoria n. 83895-85 del 12-12-85
- All.10_Domanda di conc. in sanatoria n. 55385-86 del 26-03-1986
- All.11_D.I.A. Prot. 23468 del 05-03-2013
- All.12_Rilievo e determinazione superfici

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n. 75, interno 8, piano S1

Appartamento sito in contesto condominiale, al piano seminterrato in una palazzina di n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato: l'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno e una corte pertinenziale.

L'immobile è situato nel quartiere di Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 506

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

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Delibera di C.C. n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nel Sistema Insediativo "Città della Trasformazione" - "Ambiti soggetti a pianificazione particolareggiata definita" (Rif. N.T.A: Art.62)

L'immobile risulta compreso del perimetro del Piano Particolareggiato Nucleo n. 44/O "Madonnetta", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 314 del 08/10/199.

L'immobile ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- Beni Paesaggistici ex Art. 134 comma 1, lett b) del D. Lgs 42/2004
Rif. Art. 142, comma 1c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Esondazione e Sommergibilità, competenza Città Metropolitana Roma Capitale

In base al P.T.P.R. l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A "Sistemi e ambiti del Paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
- Tav. B
 - Area urbanizzata del PTPR
 - Ricognizione delle Aree tutelate per Legge (Art. 134, co 1, lett b e Art. 142 co 1 del D.Lgs. 42/2004

Prezzo base d'asta: € 131.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1186/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Don Ariodante Brandi n. 75, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1462, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 506	Superficie	87,56 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione (All.01_Report fotografico sopralluogo 13-10-2023). Non è stato possibile visionare la corte pertinenziale esterna a causa della presenza di cani che rendevano problematico l'accesso.		
Descrizione:	Appartamento sito in contesto condominiale, al piano seminterrato in una palazzina di n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato: l'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere un bagno e una corte pertinenziale. L'immobile è situato nel quartiere di Acilia, nel territorio del X Municipio di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare in un ambito caratterizzato da edilizia prettamente residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **Omissis** e dai figli		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 02/11/2015
Reg. gen. 111389 - Reg. part. 18632
Importo: € 283.257,00
A favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 25/11/2022
Reg. gen. 152849 - Reg. part. 108253
A favore di
Contro ****OMISSIS****
Formalità a carico della procedura