

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 496/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia .....	17
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 496/2020 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 480.000,00</b> .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 01/07/2021, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

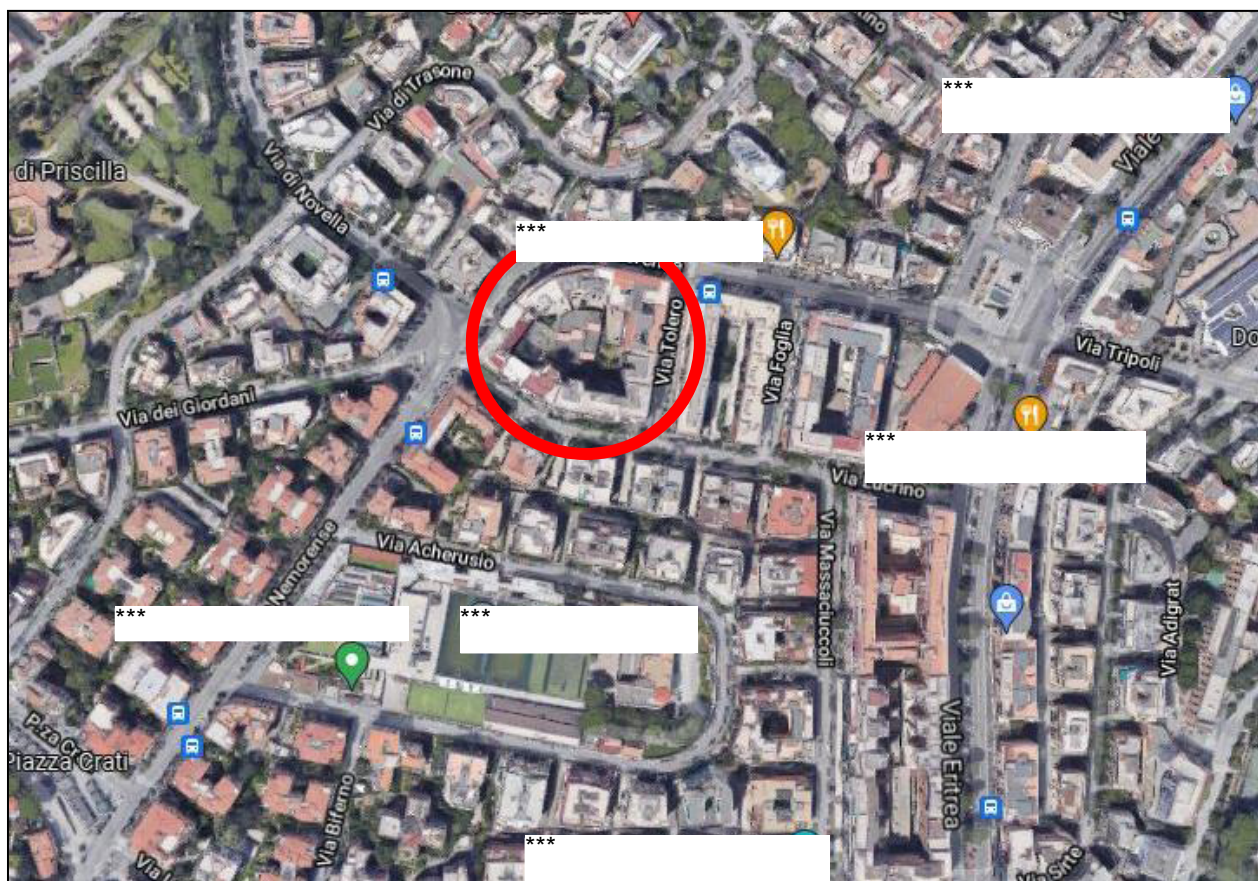
Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nemorense, 132, piano 8-S1

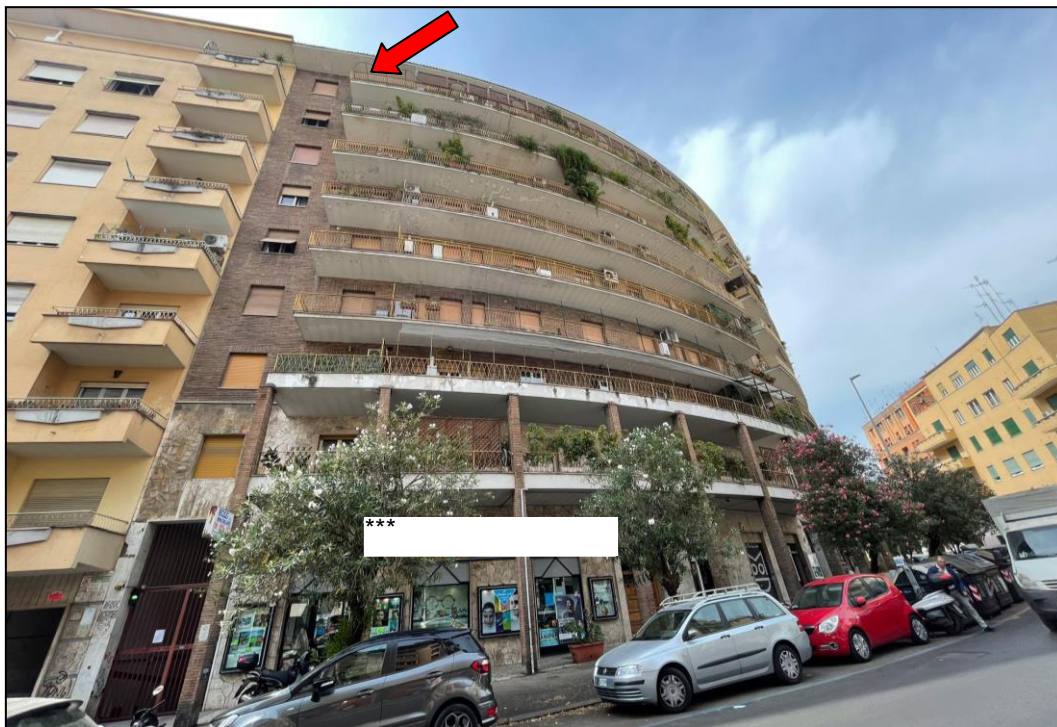
## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà del Sig.\*\*\* Omissis \*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Nemorense n°132, interno 24, piano 8/S1, quartiere Trieste - Villa Chigi (municipio II), quadrante nord-est della città.



Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, è composto di dieci piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 27/07/2021 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano, l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di delegato della parte esecutata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, corridoio, 5 camere, 2 bagni, cucina, 1 ripostiglio, 2 balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta privo di mobilio e interamente da ristrutturare.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato (S1) del medesimo fabbricato, cui si accede tramite una porta in legno. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale, a meno di piccole modifiche interne descritte più avanti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'intero appartamento presenta pavimento in graniglia di marmo, ad esclusione dei bagni. Il grande (bagno n.1) è in marmo palladiano, mentre il bagno n.2, recentemente ristrutturato presenta pavimento in grès.

Per quanto riguarda i rivestimenti due stanze sono rivestite con carta da parati (camere nn.4 e 5), mentre le altre 3 stanze sono intonacate e tinteggiate, la cucina e il bagno piccolo sono in ceramica, mentre il bagno grande è in mosaico. Gli infissi e gli avvolgibili sono in legno, quelli in corrispondenza dei due balconi (camera n.2, bagno n.1, cucina e camera n.3) sono dotati di grate in ferro antintrusione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è da revisionare alla normativa attuale. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler



elettrico



Camera n.1



Camera n.2



Bagno n.1



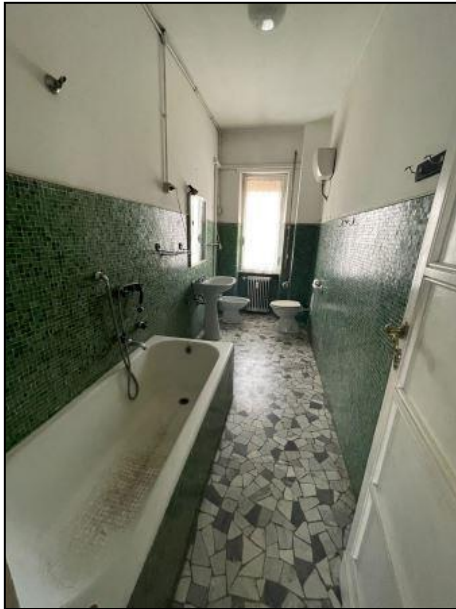
Cucina



Balcone con affaccio interno



Ripostiglio



Bagno n.2



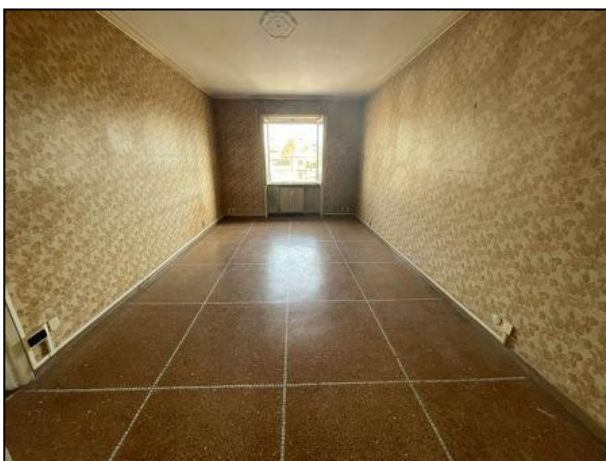
Camera n.3



Balcone con affaccio su Via Nemorense



Camera n.4



Camera n.5



Corridoio



Corridoio cantine

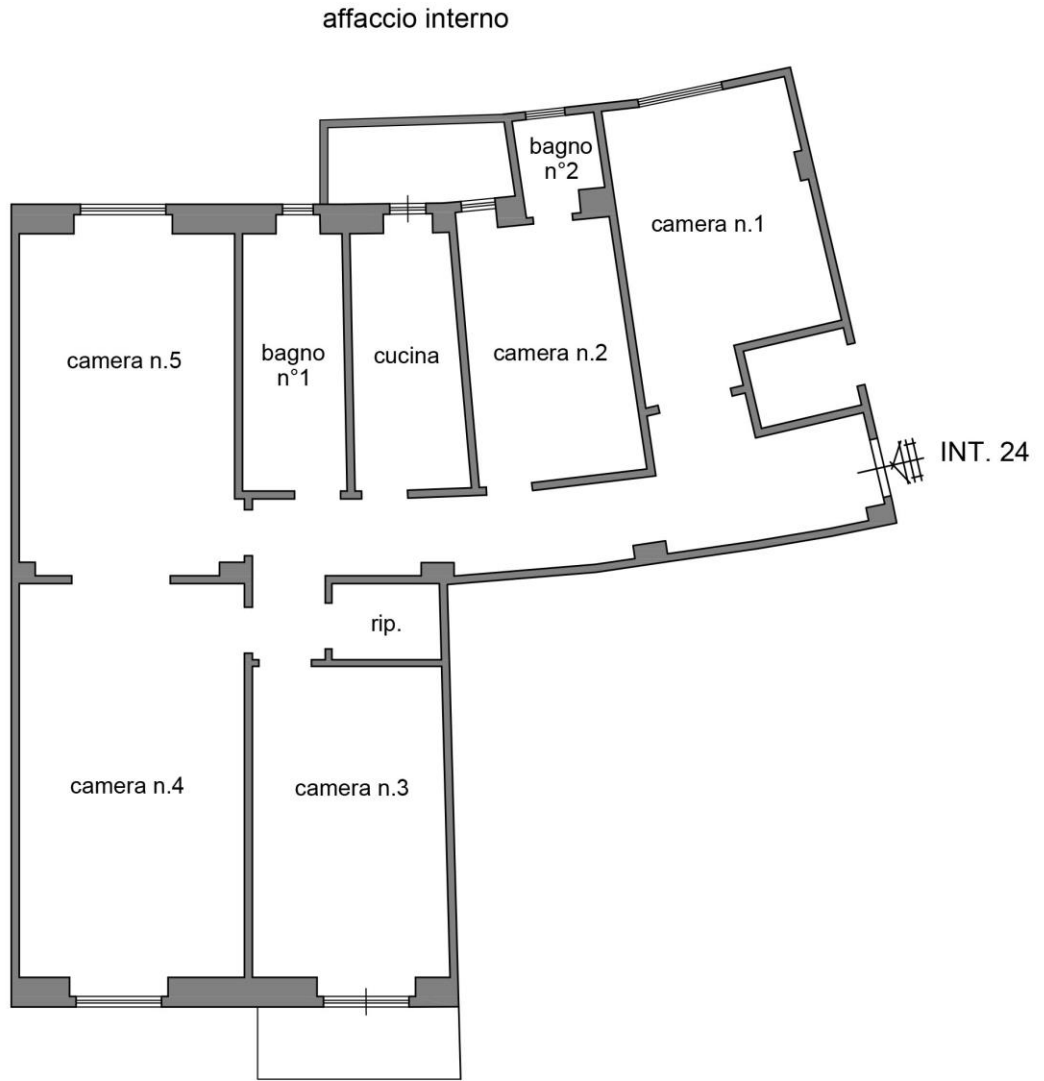


Cantina n.24

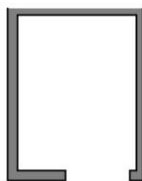
# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

VIA NEMORENSE N.132

PIANO 8 - S1 - INT. 24



VIA NEMORENSE



CANTINA  
INT. 24



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nemorense, 132, piano 8-S1

### 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)

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

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

### CONFINI

L'appartamento sito in Roma, Via Nemorense n.132, piano 8, interno 24 confina con: vano ascensore, vano scala, appartamento interno 23, distacchi su Via Nemorense e su cortile interno, salvo altri e più precisi confini.

La cantina di pertinenza posta al piano seminterrato (S1) è distinta con il numero interno 24, risulta confinante con: corridoio di accesso, cantine nn.23 e 25, salvo altri e più precisi confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,50 mq	119,50 mq	1,00	119,50 mq	2,86 m	8
Balcone scoperto	3,39 mq	3,39 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	8
Balcone scoperto	3,26 mq	3,74 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	8
Cantina	4,35 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	2,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>122,25 mq</b>		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio II, nel quartiere "Trieste", a nord est della città, nelle immediate vicinanze di Villa Ada e di edifici storici e religiosi come le Catacombe di Priscilla, la basilica di Santa Agnese fuori le mura, il mausoleo di Santa Costanza e il moderno museo d'arte contemporanea MACRO.

Il quartiere è delimitato a nord dal corso del fiume Aniene (Viale Somalia), a est da Via Nomentana,

a sud da Viale Regina Margherita, a ovest da Via Salaria, la zona è servita dalla Tangenziale Est. Confina con i quartieri Parioli, Salario e Nomentano.

La zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con una buona densità commerciale e residenziale. Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e buona densità terziaria, avente:

- buon sistema viario via Salaria, Corso Trieste, Viale Eritrea, Viale Libia, Via Nomentana;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale (fermata Libia metropolitana linea B1);
- buoni servizi commerciali e artigianali.

La zona offre molti servizi, inoltre la rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, il buon collegamento con i principali servizi (banche, ufficio postale), ne fanno un insediamento di un certo interesse.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 3,06 Piano 8-S1
Dal 01/01/1992 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1
Dal 23/01/2002 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1
Dal 23/01/2002 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1
Dal 07/07/2005 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1
Dal 03/04/2008 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 125,00 mq Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1

Dal <b>03/04/2008</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>18/10/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 125,00 mq Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1
Dal <b>18/10/2019</b> al <b>26/07/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 125,00 mq Rendita € 1.723,67 Piano 8-S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	567	170	55	3	A3	3	7,5 vani	125,00 mq	1723,67 €	8-S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, a causa di piccole modifiche interne.

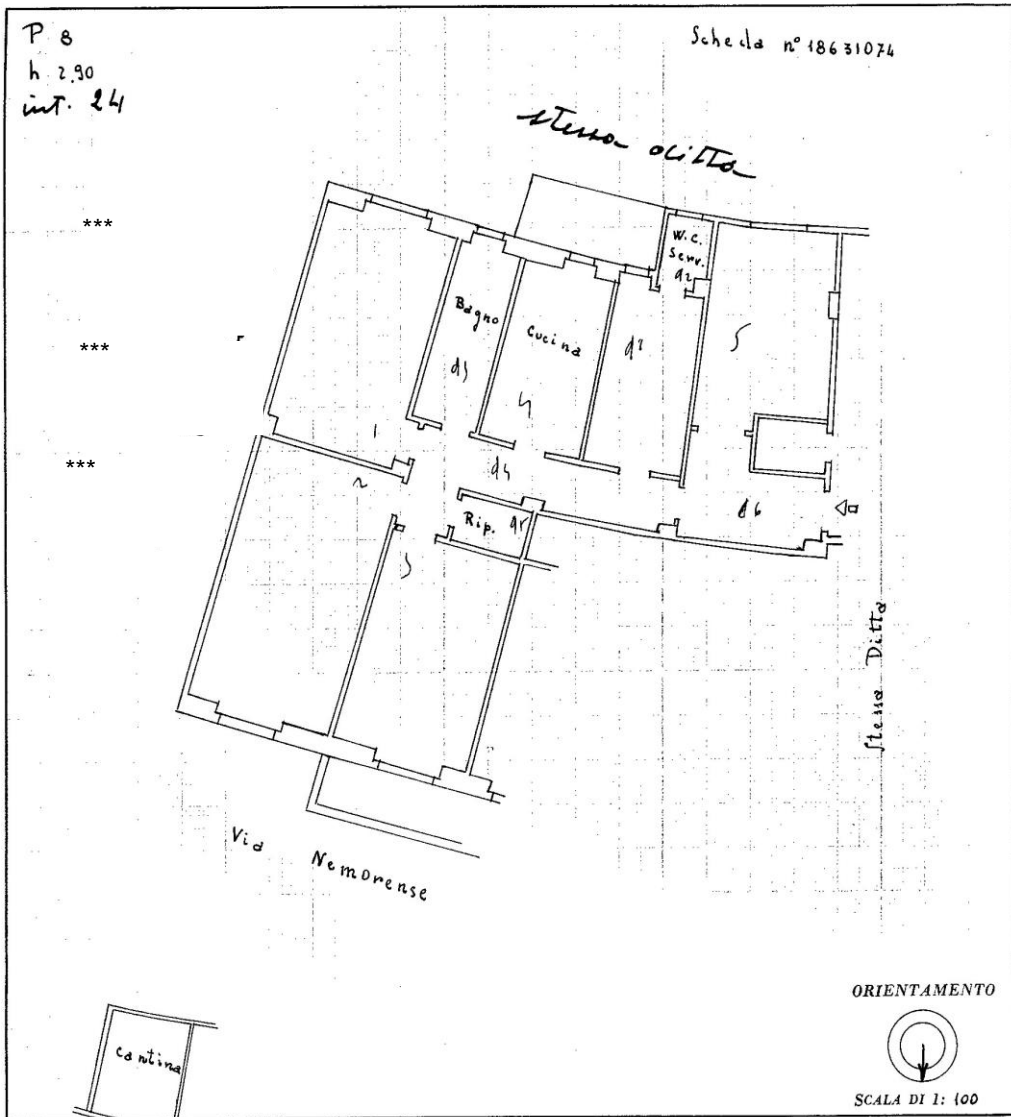


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

\*\*\*

B

81



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata da: (Titolo, nome e cognome del tecnico)

I. N. M. I. L.  
INGEGNERE CAPO  
della Provincia di Roma Ing. *Giulio Cattarella*

DATA 1 OUG. 1952

Firma:

Ultima planimetria in atti

\*\*\*

Data presentazione:05/11/1952 - Data: 26/07/2021 - n. T281531 - Richiedente:



Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

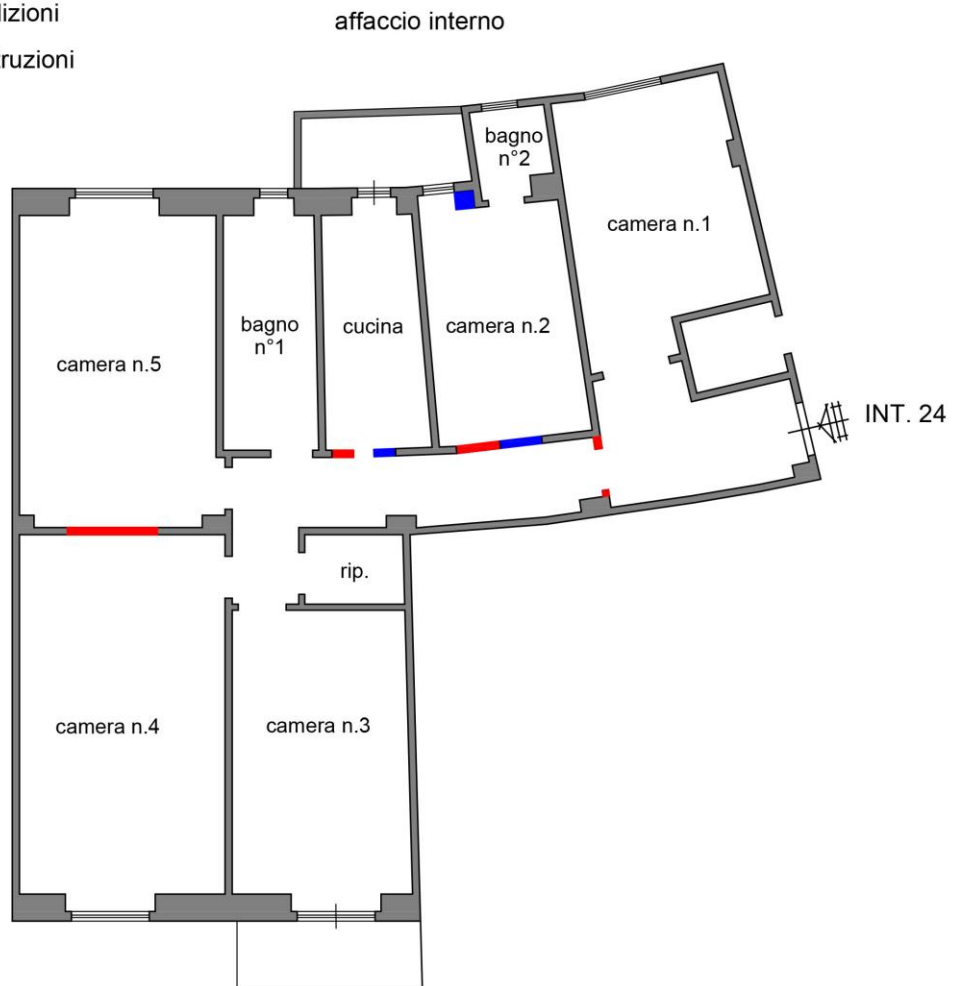
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 567 - Particella: 170 - Subalterno: 55 >  
VIA NEMORENSE n. 132 piano: P8-S1;



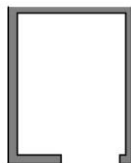
# PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

VIA NEMORENSE N.132  
PIANO 8 - S1 - INT. 24

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni



VIA NEMORENSE



CANTINA  
INT. 24

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta scarso. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

### **Appartamento:**

Altezza interna: H 2,86 mt.

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: alcune intonacate alcune rivestite con carta da parati.

Pavimentazione interna: marmittoni e ceramica

Infissi: in legno alcuni con grate in ferro anti intrusione

Impianto termico: riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa.

### **Cantina:**

Altezza interna: H 2,15 mt.

Porta di accesso: in legno

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti interne: intonacate.

Impianto idrico e termico: assenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1949 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Cavallaro	13/05/1949		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIARR.II. Roma 1	14/05/1949	15671	12560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2001 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	30/11/2001	2001	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR. II. Roma 1	06/02/2002	11269	7363
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2002 al 07/07/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Cinotti	23/01/2002	100651	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. Roma 1	07/02/2002	11736	7684
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/2005 al 03/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Cinotti	07/07/2005	115724	41823
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. Roma 1	01/08/2005	106303	62235
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/04/2008 al 02/03/2020	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Marco Papi	03/04/2008	113474	32132
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR. II.	08/04/2008	42208	22071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/06/2020

Reg. gen. 59180 - Reg. part. 40577

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6



### **Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)**

PRG 1:5.000 - foglio n.11-III

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:



- a. per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali è realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;
  - b. per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il IX Dipartimento – Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE (Sistema Informativo Prenotazione Archivio del Comune di Roma) non sono stati reperiti né il numero del progetto né licenza edilizia. È stato invece rinvenuto il Certificato di Abitabilità n. 350 rilasciato dal Comune di Roma il 22/08/1951 (prot.richiesta n.25487 del 1950) di cui si allega copia. Pertanto, essendo in possesso del certificato di agibilità, documento supremo attestante che la costruzione sia stata eseguita in conformità dei titoli urbanistico/edilizi (progetto approvato e licenza edilizia), si può considerare che l'edificio risulta essere stato regolarmente realizzato.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Roma) per le difformità di seguito elencate e graficizzate nella planimetria demolizioni e ricostruzioni:

- tra la camera n.4 e n.5 è stato demolito parte di un tramezzo per consentirne il passaggio;
- diversa posizione della porta in cucina;
- diversa posizione della porta nella camera n.2.

Sarà necessario regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista catastale che urbanistico-edilizio.

Catastalmente sarà regolarizzato con la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U del Comune di Roma per diversa distribuzione di spazi interni ed esatta rappresentazione grafica.

Catastalmente sarà regolarizzato con la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U del Comune di Roma per diversa distribuzione di spazi interni ed esatta rappresentazione grafica. Si precisa che la variazione catastale non regolarizza l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, pertanto saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri relativi alla presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già realizzati, i cui costi possono essere quantificati in € 4.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



## 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 Nimorense, 132, piano 8-S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
  - Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Q17 Trieste - Africano Coppedè (Municipio: II):  
Abitazioni - I Fascia: **4.000,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Q17 Quartieri Urbani e Suburbi Zona nord - II numero 2020).
  - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA):  
Abitazioni civile: **4.800,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2021).
  - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
    - Immobile paragonabile n. 1: € 660.000,00 / 150,00 mq = 4.400,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 585.000,00 / 140,00 mq = 4.178,57 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 680.000,00 / 140,00 mq = 4.857,14 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =  
(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$$(4.400,00 \text{ €/mq} + 4.178,57 \text{ €/mq} + 4.857,14 \text{ €/mq}) / 3 =$$

$$13.435,71 \text{ €/mq} / 3 = 4.478,57 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{4.500,00 \text{ €/mq}}$$

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$$4.000,00 \text{ €/mq} + 4.800,00 \text{ €/mq} + 4.500,00 \text{ €/mq} / 3 = 13.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 4.433,33 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **4.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$122,25 \text{ mq} \times 4.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 537.900,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Nemorense, 132, piano 8-S1	122,25 mq	4.400,00 €/mq	€ 537.900,00	100,00%	€ 537.900,00
Valore di stima:					€ 537.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia attraverso la presentazione di una C.I.L.A. per interventi già realizzati	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario degli immobili i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia attraverso la presentazione di una C.I.L.A.

$$€ 537.900,00 - € 4.000,00 = \mathbf{€ 533.900,00}$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$€ 533.900,00 - 10\% = € 480.510,00 \text{ arrotondato a } € 480.000,00$$

**Valore finale di stima: € 480.000,00**



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 12/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Quotazioni immobili paragonabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Borsia Immobiliare di Roma
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Stato dei Luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Demolizioni e ricostruzioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 15 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nemorense, 132, piano 8-S1

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Nemorense n°132, interno 24, piano 8/S1, quartiere Trieste - Villa Chigi (municipio II), quadrante nord-est della città.

Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, è composto di dieci piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 27/07/2021 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano, l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di delegato della parte esecutata.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale, a meno di piccole modifiche interne.

Si tratta di un **appartamento** composto di: ingresso, corridoio, 5 vani, 2 bagni, cucina, 2 disimpegno, 1 ripostiglio, 2 balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta privo di mobilio e in insufficienti condizioni di manutenzione ed uso. Completa la proprietà una **cantina** di pertinenza al piano seminterrato (S1) del medesimo fabbricato, cui si accede tramite una porta in legno. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.

L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione dei bagni. Il grande (bagno n.1) è in marmo palladiano, mentre il bagno n.2, recentemente ristrutturato ha pavimento in grès. Per quanto riguarda i rivestimenti due stanze sono rivestite con carta da parati (camere nn.4 e 5), mentre le altre 3 stanze sono intonacate e tinteggiate, la cucina e il bagno piccolo sono in ceramica, mentre il bagno grande è in mosaico. Gli infissi e gli avvolgibili sono in legno, quelli in corrispondenza dei due balconi (camera n.2, bagno n.1, cucina e camera n.3) sono dotati di grate in ferro antintrusione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è da revisionare alla normativa attuale. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3, Categoria A3

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6. Art.31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)

**Prezzo base d'asta: € 480.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 496/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 480.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nemorense, 132, piano 8-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 567, Part. 170, Sub. 55, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	122,25 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Nemorense n°132, interno 24, piano 8/S1, quartiere Trieste - Villa Chigi (municipio II), quadrante nord-est della città.</p> <p>Esternamente il fabbricato, rivestito in cortina, è composto di dieci piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 27/07/2021 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario l'avv. Antonella Scano, l'avv. **** Omissis **** in qualità di delegata della parte esecutata.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato attuale, a meno di piccole modifiche interne.</p> <p>Si tratta di un <b>appartamento</b> composto di: ingresso, corridoio, 5 vani, 2 bagni, cucina, 2 disimpegni, 1 ripostiglio, 2 balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta disabitato e in insufficienti condizioni di manutenzione. Completa la proprietà una <b>cantina</b> di pertinenza al piano seminterrato (S1) del medesimo fabbricato, composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.</p> <p>L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione dei bagni. Il grande (bagno n.1) è in marmo palladiano, mentre il bagno n.2, recentemente ristrutturato ha pavimento in grès. Per quanto riguarda i rivestimenti due stanze sono rivestite con carta da parati (camere nn.4 e 5), mentre le altre 3 stanze sono intonacate e tinteggiate, la cucina e il bagno piccolo sono in ceramica, mentre il bagno grande è in mosaico. Gli infissi e gli avvolgibili sono in legno, quelli in corrispondenza dei due balconi (camera n.2, bagno n.1, cucina e camera n.3) sono dotati di grate in ferro antintrusione.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è da revisionare alla normativa attuale. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.</p>		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era libero.		