

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 826/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1 ..	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	10



Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	17



Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 826/2022 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.475,00	23



INCARICO

In data 23/02/2023, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. , Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2023 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 Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Appartamento composto da monolocale con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, locale accessorio, chiostrina e giardino al piano terra, oltre soffitta e lavatoio posti al piano 1 e collegati al monolocale da una scala interna.

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

Riguardo la destinazione d'uso dei locali posti al piano 1 e dell'accessorio posto al piano terra, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Posto auto coperto situato al piano seminterrato con accesso da via Roccalumera 27/A

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 Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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



• (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

l'appartamento confina a Est con l'interno C7, a Nord con l'interno C3, a Ovest con il giardino di proprietà e a Sud con l'interno C1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Il posto auto confina a Est con area di manovra, a Nord con il posto auto i, ad Ovest con terrapieno e a Sud con il box moto C.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	terra
Giardino	58,00 mq	58,00 mq	0,25	16,00 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	7,70 mq	10,10 mq	0,20	2,02 mq	0,00 m	terra
Chiostrina	8,70 mq	8,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	terra
Soffitta	28,00 mq	33,50 mq	0,20	6,70 mq	2,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici, si è tenuto conto esclusivamente di quelle corrispondenti con il progetto depositato (vedasi All.4a e All.6)



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	11,50 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,30 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1986 al 04/12/2008	e fino al 19/04/2001, poi fino al 06/03/2008, poi	Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 1234 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1507 mq Reddito dominicale € 11,32 Reddito agrario € 5,06
Dal 04/12/2008 al 24/03/2009		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4356 mq
Dal 24/03/2009 al 16/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3883 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 4356 mq
Dal 16/07/2009 al 09/01/2024	fino al 26/10/2011, poi	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 488,05 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1986 al 04/12/2008	e fino al 19/04/2001, poi fino al 06/03/2008, poi	Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 1234 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1507 mq Reddito dominicale € 11,32 Reddito agrario € 5,06
Dal 04/12/2008 al 24/03/2009		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4356 mq
Dal 24/03/2009 al 16/07/2009		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3883 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 4356 mq
Dal 16/07/2009 al 09/01/2024	fino al 26/10/2011, poi	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 42, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Rendita € 60,43 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3883	28	6	A2	6	3 vani	60 mq	488,05 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria accatastata (All. 5), nè tra lo stato attuale e la planimetria di progetto (All. 6).



Per la regolarizzazione degli abusi edilizi e delle difformità riscontrate, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia"

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	3883	42	6	C6	12		15 mq	60,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Il posto auto si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Relativamente alle parti comuni, si rimanda all'art. 2 del regolamento di condominio allegato (All.10a)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Relativamente alle parti comuni, si rimanda all'art. 2 del regolamento di condominio allegato (All.10a)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

L'edificio è realizzato con struttura in travi e pilastri di cemento armato e tetto spiovente rivestito in tegole. Le facciate sono intonacate, gli infissi realizzati in douglas sono dotati di doppio vetro e persiane in legno. Il giardino presenta una delle due aiuole pavimentata con piastre di conglomerato cementizio, contrariamente a quanto indicato nell'atto d'obbligo relativo alle destinazioni d'uso (All. 2b). Gli interni sono pavimentati con ceramica 30x30 e intonacati in colore prevalentemente chiaro; la scala interna è rivestita in travertino e le porte sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo e l'appartamento è dotato di due condizionatori monosplit che servono il piano 1. La lavatrice è posta all'esterno in alloggiamento realizzato nella chiostrina. Sul tetto sono presenti due pannelli solari in disuso, che servivano l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato senza titolo dai signori _____ e _____ insieme alla figlia minore della signora (All. 3), i quali sono stati autorizzati dal G.E. in data 11.05.2023 a continuare ad abitare nell'appartamento, fino all'aggiudicazione, previa corresponsione di una indennità di occupazione di euro 630,00 mensili

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il posto auto risulta occupato senza titolo dai signori _____ e _____ (All. 3).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 15/03/1969 al 19/04/2001	nato a _____ il _____ proprietario per 1/2; _____, nato a _____ il _____ _____, cod fisc _____ proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: _____	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefano Brucculeri	15/03/1969	5.752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	03/04/1969	32319	21647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2001 al 06/03/2008	nato a _____ (il _____ proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CATERINA MICCADEI	18/10/2001	20.480	1.793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/11/2004	143980	93492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI ROMA	19/10/2001	21	138		
Dal 06/03/2008 al 26/10/2011	proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	06/03/2008	117.679	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/03/2008	29877	15516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2011 al 09/01/2024	proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	26/10/2001	120.971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	16/11/2011	126988	80858		



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1969 al 19/04/2001	nato a (il , proprietario per 1/2; , nato a (il , cod fisc proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefano Brucculeri	15/03/1969	5.752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	03/04/1969	32319	21647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2001 al 06/03/2008	nato a (il , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CATERINA MICCADEI	18/10/2001	20.480	1.793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/10/2001	143980	93492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO DI ROMA	19/10/2001	21	138		
Dal 06/03/2008 al 26/10/2011	proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Giuseppe Pensabene Perez	06/03/2008	117.679	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/03/2008	29877	15516
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2011 al 09/01/2024	proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	26/10/2001	120.971	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/11/2011	126988	80858
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 23/10/2012
Reg. gen. 103792 - Reg. part. 14545
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC. COOPERATIVA



Contro
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 25/07/2022
Reg. gen. 101716 - Reg. part. 71694
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 23/10/2012
Reg. gen. 103792 - Reg. part. 14545
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC. COOPERATIVA
Contro
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 25/07/2022
Reg. gen. 101716 - Reg. part. 71694
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

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 non risulta agibile.

L'immobile, di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima, è stato edificato in forza del PDC n.275 del 26/03/2008 e successive DIA in variante n. 65619/2008 e n. 43364/2009, di cui si allega stralcio (All. 4a), oltre copia del Fine Lavori protocollo 62443/2009 (All.4b).

L'edificio è vincolato dall'atto d'obbligo del 28/01/2008 rep. 117522/29476 a rogito del notaio Giuseppe Pensabene Perez (All. 2b) relativamente a:

- mantenere la destinazione d'uso "soffitta per il piano primo"
- mantenere la destinazione d'uso "non residenziale dei locali accessori posti al piano terra"
- mantenere a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm60

Si segnala che la domanda di agibilità QI/2009/49988 del 23/07/2009 non risulta presente negli archivi del Comune di Roma.

Si segnala inoltre che nell'atto di acquisto del 26/10/2011 (All. 2a) viene citato un atto d'obbligo rep. 7086 del 24/05/2006, trascritto a Roma l'11/05/2006 al n. 34662 di formalità, probabilmente frutto di un errore di scrittura (la trascrizione sarebbe precedente all'atto), che, da approfondite ricerche effettuate dalla scrivente, non risulta nè agli atti nè in conservatoria.

In occasione del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta in data 18/04/2023, sono stati riscontrati un cambio di destinazione d'uso al piano terra (da locale accessorio a cucina) e l'ampliamento della superficie residenziale al piano 1 con cambio di destinazione d'uso (da soffitta e lavatoio a camere e bagno) (vedasi All. 6).

Al fine di verificare la possibilità per l'aggiudicatario della riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un doppio controllo, relativo alla data di insorgenza delle ragioni del credito e alla data dell'abuso edilizio, rilevando quanto segue:

- Il titolo da cui scaturisce il credito è l'atto di concessione a garanzia di mutuo, stipulato in data 22/10/2012 (All. 8c)
- La costruzione come da dichiarazione di Fine Lavori è stata ultimata in data 14/07/2009 (All. 4b), ma gli abusi edilizi potrebbero essere stati realizzati dopo quella data.



Pertanto, per la regolarizzazione delle opere descritte, non sarà possibile l'applicazione dell'art. 40 della legge 47/1985 e ss. mm. in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge sul Condono, la L. 326/2003; si dovrà quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi allo stato di progetto, come di seguito meglio descritto:

- chiusura del passaggio interno tra cucina e soggiorno, con ripristino del locale accessorio con ingresso esclusivamente dall'esterno
- ripristino della aiuola in giardino destinata a verde con coltre di terra vegetale
- demolizione del bagno realizzato al piano 1 e chiusura dello spazio sottotetto non previsto in progetto (All. 6)

Per le attività sopra descritte si stima un costo totale pari ad €5.000,00

Tale importo è stato sottratto dal valore di stima ottenuto (vedasi paragrafo "stima")

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile 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 non risulta agibile.

L'immobile, di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione di stima, è stato edificato in forza del PDC n.275 del 26/03/2008 e successive DIA in variante n. 65619/2008 e n. 43364/2009, di cui si allega stralcio (All. 4a), oltre copia del Fine Lavori protocollo 62443/2009 (All. 4b).

L'edificio è vincolato dall'atto d'obbligo del 28/01/2008 rep. 117522/29476 a rogito del notaio Giuseppe Pensabene Perez (All. 2b) relativamente al mantenimento della destinazione d'uso "posto auto" per il piano seminterrato dell'edificio (All. 2b)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ed il progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PIETRAPERZIA 27, EDIFICIO C, INTERNO C2, PIANO TERRA E 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 670,00



Si segnala un debito verso il condominio pari ad €2215,71 aggiornato alla data del 26/05/2023 (All.10c)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCALUMERA 27/A, EDIFICIO C, INTERNO H, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 670,00

L'importo medio indicato si riferisce alle spese condominiali totali relative all'appartamento ed al posto auto.

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 Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1

Appartamento composto da monolocale con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, locale accessorio, chiostrina e giardino al piano terra, oltre soffitta e lavatoio posti al piano 1 e collegati al monolocale da una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 11)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la



fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: suburbana/ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO - COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)

Codice di zona: E22

Microzona 196

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano tra 1.200,00 e 1.800,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 1.500,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 12a)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di offerta al metro quadro pari a 1.900,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 13)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Z13 Torre Angela un valore medio pari a 1.600,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $1.500,00 + 1.900,00 + 1.600,00 / 3 = €1.670,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €110.000,00

Al valore sopra ricavato, andrà sottratto il presumibile costo per il ripristino dello stato di progetto del bene, stimato in €5.000,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia"), ottenendo il valore finale di stima pari ad €105.000,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato

Posto auto coperto situato al piano seminterrato con accesso da via Roccalumera 27/A

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.500,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 12b)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di offerta al metro quadro pari a 1.900,00 €/mq.



- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 13)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo boxes e posti auto, situati nella zona Z13 Torre Angela un valore pari a 900,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

$$\text{€/mq } 620,00 + 900,00/2 = \text{€}760,00$$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €10.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1	66,89 mq	1.670,00 €/mq	€ 111.706,30	100,00%	€ 110.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato	14,00 mq	760,00 €/mq	€ 10.640,00	100,00%	€ 10.500,00
				Valore di stima:	€ 120.500,00

Valore di stima: € 120.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 109.475,00



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 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di provenienza ed atto d'obbligo
- ✓ N° 3 Altri allegati - stima indennità di occupazione e autorizzazione occupanti
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - estratto progetto, Fine Lavori, Imbocco in fogna
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Restituzione grafica illeciti
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di condominio, Tabelle millesimali, Estratto conto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori offerte in vendita
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori listino B.I.R.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1
Appartamento composto da monolocale con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, locale accessorio, chiostrina e giardino al piano terra, oltre soffitta e lavatoio posti al piano 1 e collegati al monolocale da una scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato
Posto auto coperto situato al piano seminterrato con accesso da via Roccalumera 27/A
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 109.475,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 826/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.475,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Pietraperzia 27, edificio C, interno C2, piano terra e 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	66,89 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento composto da monolocale con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, locale accessorio, chiostrina e giardino al piano terra, oltre soffitta e lavatoio posti al piano 1 e collegati al monolocale da una scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Roccalumera 27/A, edificio C, interno H, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 3883, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Posto auto coperto situato al piano seminterrato con accesso da via Roccalumera 27/A		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

