

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2009 del R.G.E.

Riunita con la R.G.E. 1226/2009

Creditore Procedente Principale

contro

*Codice fiscale:*

*Nata a            il*

Creditore Procedente Riunita

contro

*Codice fiscale:*

*Nata a            il*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
ALLEGATI _ BENE N.1 .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
ALLEGATI _ BENE N.2 .....	22



Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2009 del R.G.E.....	29
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 452.000,00</b> .....	29
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.000,00</b> .....	29



## INCARICO

---

Con provvedimento del 17/10/2022, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email manu.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.10.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE TORNIELLI 41, edificio D, interno 13, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO 531, piano T



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE TORNIELLI 41, edificio D, interno 13, piano 4-5

## DESCRIZIONE

---

I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense, mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto.

La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi, tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini.

Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense - Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense.

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento al piano quarto e una soffitta al piano quinto. L'appartamento è composto da salone, cucina, spazi di distribuzione, tre camere, due bagni oltre un balcone sul fronte di via Tornielli.

L'appartamento usufruisce di un posto auto a rotazione nella rimessa comune al piano interrato.

L'edificio cui il cespite appartiene, individuato come villino D, è composto di sei piani fuori terra oltre un piano interrato ed è dotato di ascensore per l'accesso a tutti i piani, fa parte di un condominio di 4 fabbricati con aree esterne e servizio di portineria comuni.

Il complesso immobiliare così descritto è stato realizzato nei primi anni '60.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- **·** (Proprietà 1/3)

Codice fiscale:

·

·

Nato a            il

- **AAA** (Proprietà 1/3)

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

- **AAA** (Proprietà 1/3)

- **Á** (Proprietà 1/3)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**NOTA:** A seguito della riunione delle due procedure n.171/2009 (portante) e 1226/2009 (riunita) l'immobile di Via G. Tornielli n. 41 risulta pignorato per la quota di 1/3 in danno della sig.ra \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/3 in danno della sig.ra \_\_\_\_\_, la sig.ra \_\_\_\_\_ è deceduta in data \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ successiva alla trascrizione del pignoramento.

## CONFINI

L'immobile confina per un lato con vano scale, con altra unità immobiliare int. 14 e con chiostrina condominiale, per un lato con distacco su Via Tornielli, per altri due lati con distacco su corte comune.

Il vano soffitta distinto con il numero 4, confina con soffitte nn. 3 e 5 distacchi, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	49,00 mq	51,00 mq	0,25	12,75 mq	3,00 m	4
Soffitta	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,50 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile consiste in un appartamento al piano quarto e una soffitta al piano quinto.

L'appartamento è composto da salone, cucina, spazi di distribuzione, tre camere, due bagni oltre un balcone per tutta la lunghezza del fronte su via Tornielli.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1985 al 01/01/1992	· nato a _____ il _____ · cf: _____	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita £ 4.290,00 Piano 4-5
Dal 01/01/1992 al 21/02/1997	· nato a _____ il _____ · cf: _____ (variazione quadro tariffario)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.335,04 Piano 4-5
Dal 21/02/1997 al 18/09/2003	· cf _____ · Proprieta' 1/3;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4



	· Proprieta' 1/3; · Proprieta' 1/3; SUCCESSIONE	Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.335,04 Piano 4-5
Dal 18/09/2003 al 28/05/2009	· cf · Proprieta' 1/3; · Proprieta' 1/3; · Proprieta' 1/3; · Proprieta' 1/3; variazione realizzazione verande	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 1.456,41 Piano 4-5
Dal 28/05/2009 al 10/11/2010	· cf · Nuda proprieta' 3/8; · cf · Usufrutto 3/8; · cf Proprieta' 5/8; SENTENZA PER DIVISIONE	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 1.456,41 Piano 4-5
Dal 10/11/2010 al 22/11/2010	· cf · Nuda proprieta' 3/8; · cf · Usufrutto 3/8; · cf Proprieta' 5/8; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.148785.1/2010)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1.699,14 Piano 4-5
Dal 22/11/2010 al 09/11/2015	· cf · Nuda proprieta' 3/8; · cf · Usufrutto 3/8; · cf Proprieta' 5/8; VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 155093.1/2010)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 145 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 136 mq Rendita € 1.699,14 Piano 4-5
Dal 09/11/2015 al 31/10/2023	· cf · Nuda proprieta' 3/8; · cf · Usufrutto 3/8; · cf Proprieta' 5/8; Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 468, Part. 277, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 145 mq Totale: escluse aree scoperte: 136 mq Rendita € 1.699,14 Piano 4-5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	468	277	503	4	A2	3	7 vani	145 mq Totale: escluse aree scoperte: 136 mq	1.699,14€	4-5	





## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche se i dati catastali risultano variati in data successiva al pignoramento:

Si precisa che con DIA prot. 21932 dell'anno 2007 l'immobile è stato ristrutturato e, a seguito del riaccatastamento effettuato dal precedente CTU Antenucci Valentino, il subalterno n. 13 originario è stato soppresso e sostituito con il nuovo subalterno n. 503, a seguito della presentazione di DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (variazione del 22/11/2010 n.148785.1/2010).

La planimetria catastale attualmente in atti, corrisponde allo stato attuale dell'immobile a meno di qualche piccola difformità grafica.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, le finiture sono di buona qualità. L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione completa nell'anno 2007.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'esposizione degli ambienti principali è a Sud Est;

Altezza interna utile: 2,90 m;

Str. verticali: La struttura portante è in c.a.;

Solai: I solai sono in latero cemento;

Copertura: A falde inclinate;

Pareti esterne ed interne: Le pareti sono realizzate in muratura di mattoni forati con intercapedine, esternamente rivestite con cortina con ricorsi marcapiano intonacati;

Pavimentazione interna: in gres porcellanato e/o in parquet nelle camere da letto;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di avvolgibili, gli infissi interni sono in legno laccato;

Scale: Le scale interne sono in muratura e rivestite in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, caldaia autonoma a condensazione, termosifoni in alluminio;

Balconi: E' presente un balcone esterno a livello;

Cantine/soffitte: E' annessa all'appartamento una soffitta al piano 5.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo:

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia, senza titolo, poiché il precedente contratto di locazione è stato disdettato dal custode della procedura in data 11.02.2011 e non rinnovato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1971 al 21/02/1997	· nato a _____ il _____ · Codice Fiscale/P.IVA: _____ · _____	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		OMERO VOMERO	20/12/1971		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	10/01/1972	1935	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>21/02/1997</b> al <b>08/04/1997</b>		<b>PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO DI</b>			
... LASCIA L'USUFRUTTO E IL 50% DELLA NUDA PROPRIETA' A ... E IL RESTANTE 50% DELLA NUDA PROPRIETA' AI FIGLI ... ) Codice Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA DANIELA CUPINI COADIUTORE DI PRIVITERA ANTONINO	29/04/2003	28518	15398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	16/05/2003	1	11018
Dal <b>08/04/1997</b> al <b>11/12/2008</b>		<b>RINUNCIA ALL' EREDITA' DI DA PARTE DI</b>			
RINUNCIA ALLA QUOTA DI EREDITA' ..., nato a ... il ..., proprietario per 2/9 IN SEPARAZIONE DEI BENI. Codice Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
... nata a ... ( ) il ... Proprieta' 1/3; nata a ... ( ) il ... Proprieta' 1/3; nata in ... il ... Proprieta' 1/3;		CANCELLIERE DELLA PRETURA DI ROMA	08/04/1997	1256/97	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>11/12/2008</b>		<b>DIVISIONE GIUDIZIALE</b>			
... proprietà 5/8 e USUFRUTTO 3/8; NUDA proprietà 3/8; Codice Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI ROMA	11/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		ROMA 1	28/05/2009	69918	37527
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE del 22/09/2003 - Registro Particolare 52982 Registro Generale 80315  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 27502 del 16/09/2003  
CONTRO:  
A FAVORE: -  
DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA
- TRASCRIZIONE del 21/05/2004 - Registro Particolare 34230 Registro Generale 52970  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 31506 del 18/05/2004  
CONTRO:  
A FAVORE: -  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- TRASCRIZIONE del 16/09/2004 - Registro Particolare 69677 Registro Generale 107570  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 17559 del 13/07/2004  
CONTRO: -  
A FAVORE: -  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 2485  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2489 del 23/11/2007  
CONTRO: -  
A FAVORE: -  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (FONDO PATRIMONIALE)
- TRASCRIZIONE del 28/05/2009 - Registro Particolare 37527 Registro Generale 69918  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio 69184/2003 del 11/12/2008  
CONTRO: S - - -  
A FAVORE: -  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE



- TRASCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 41000 Registro Generale 78103  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 556 del 12/01/2008  
CONTRO: (per 1/3 della quota di proprietà)  
A FAVORE:  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 77313 Registro Generale 140286  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 16941/2009 del 28/07/2009  
CONTRO: (per 1/3 della quota di proprietà)  
A FAVORE:  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 77314 Registro Generale 140287  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 57134/2009 del 03/08/2009  
CONTRO: -  
A FAVORE:  
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

### **ISCRIZIONI**

- ISCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 27465 Registro Generale 140106  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 15224/2007 del 17/09/2007  
CONTRO:  
A FAVORE:  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- ISCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 27466 Registro Generale 140107  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 15224/2007 del 17/09/2007  
CONTRO:  
A FAVORE:  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- ISCRIZIONE del 28/05/2009 - Registro Particolare 20030 Registro Generale 69919  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 69184/2003 del 11/12/2008  
CONTRO:  
A FAVORE:  
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
- ISCRIZIONE del 28/05/2009 - Registro Particolare 20031 Registro Generale 69920  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 69184/2003 del 11/12/2008  
CONTRO:  
A FAVORE:  
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
- ISCRIZIONE del 09/06/2009 - Registro Particolare 22600 Registro Generale 75186  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 3217/2009 del 11/12/2008  
CONTRO:  
A FAVORE:  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA



## NORMATIVA URBANISTICA

---

IN BASE AL NPRG VIGENTE L'EDIFICIO RICADE NELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE:

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA DELLA QUALITA': NULLA

PTPR TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAV.B: Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato edificato con progetto n.68791/62, licenza n.188/E del 06/06/1964 e successiva variante e voltura n.24845/66 licenza n.1869 del 21/10/1966, licenza di abitabilità n.777 del 30/10/1969.

In data 18/10/1994 è stata presentata domanda di condono edilizio prot.n.0/601/0 per la realizzazione di due verande sulla terrazza, adiacenti rispettivamente alla cucina e alla camera da letto padronale, per un totale rispettivamente di 18,85 mq e di 20,75 mq e per la realizzazione di un piccolo bagno di servizio nella zona della cucina.

La pratica di sanatoria non risulta ancora definita, risulta effettuato il controllo istruttorio e pagata l'oblazione per lire 2.700.000 nell'anno 1994.

Successivamente, in data 02/04/2007, è stata presentata presso il Dipartimento IX di Roma la DIA prot.n.21932 per la ristrutturazione e la realizzazione della nuova distribuzione interna.

La distribuzione interna rappresentata nell'elaborato POST-OPERAM della Dia suddetta non corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Non risulta agli atti la presentazione della fine lavori della Dia in oggetto.

Il successivo aggiornamento catastale è stato presentato dal precedente CTU il quale, visto gli elaborati grafici presentati con la DIA, ha eseguito la variazione per Aggiornamento Planimetria Catastale in data 10/11/2010 prot.1348331.

La planimetria catastale così aggiornata, corrisponde allo stato attuale dell'immobile, a meno di qualche piccola difformità grafica non rilevante e della mancata rappresentazione di una finestra.

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto si renderà necessario:

1) Presentare un'istanza di lavorazione della pratica di condono, con la consegna di eventuale documentazione integrativa e con il pagamento a saldo degli oneri concessori e degli eventuali interessi che il Comune calcolerà. Le somme necessarie, comprensive di oneri concessori e interessi, per la definizione della pratica si stimano forfetariamente in euro 10.000,00.

2) Successivamente, per le modifiche interne e le variazioni di prospetto effettuate rispetto alle planimetrie depositate presso gli uffici (allegate alla Dia e alla pratica di Condono), si dovrà procedere con la presentazione di una S.C.I.A. a sanatoria per accertamento di Conformità ex art. 36 del DPR 380/01 i cui costi sono di seguito calcolati:

- Reversale per i diritti di istruttoria pari a € 501,24;
  - La sanzione per la sanatoria della modifica delle finestre è pari a tre volte il contributo sul costo di costruzione, come derivante da apposito computo metrico-estimativo (relativo alle opere di modifica delle finestre) redatto sotto forma di perizia giurata da un professionista abilitato che si stima in euro 750,00;
  - La sanzione per le modifiche delle tramezzature interne è pari ad euro 1.000,00;
  - Successivo riaccatastamento con aggiornamento della planimetria catastale euro 50,00;
  - I costi tecnici per la chiusura dell'istruttoria della pratica di condono e per la presentazione della SCIA e delle pratiche del riaccatastamento e delle asseverazioni, si stimano in euro 4.500,00 oltre gli accessori di legge;
- I costi totali per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare si stimano in cifra tonda in euro 17.000,00;



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Dall'estratto conto ricevuto dall'amministratore di Condominio aggiornato al 30.10.2023, esistono oneri condominiali insoluti pari a euro 21.971,26 per spese ordinarie, ed euro 28.395,16 per spese straordinarie. Si rappresenta che il condominio ha spiegato n.3 interventi nella presente procedura esecutiva.

Vista la situazione debitoria in atto, si ipotizza, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, la possibile solidarietà del futuro acquirente per i debiti, eventualmente maturati nelle due annualità antecedenti il decreto di trasferimento, pari ad un importo medio stimato di euro 6.000,00.

Tale somma verrà detratta cautelativamente dal valore di stima dell'immobile calcolato nei capitoli successivi.

### **ALLEGATI \_ BENE N.1**

---

BENE1\_ALL01.1\_ATTO REP.45453.22976\_Notaio Colapietro  
BENE1\_ALL01.2\_NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO REP.45453.22976\_Notaio Colapietro  
BENE1\_ALL02\_ATTO OMERO VOMERO\_REP.109019\_2003  
BENE1\_ALL03\_ATTO CUPINI REP 28518\_15398 del 29.04.2003\_TESTAMENTO  
BENE1\_ALL04.0\_ATTO VITRIONE REP 30280 DEL 29.07.2003  
BENE1\_ALL04.1\_NOTA TRASCR. ISTANZA RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA del 20...  
BENE1\_ALL04.2\_NOTA TRASCR. DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE 107570.69677 del 16.09.2...  
BENE1\_ALL04.3\_SENTENZA PER DIVISIONE GIUDIZIALE 11.12.2008\_REP 69184  
BENE1\_ALL04.4\_NOTA TRASCR. SENT. DIVISIONE GIUDIZIALE 69918.37527 del 28.05.2009  
BENE1\_ALL05.1\_ATTO PRIVITERA REP 31506\_17610\_del 18.05.2004\_FONDO PATRIMONIALE  
BENE1\_ALL05.2\_NOTA TRASCR. DOMANDA REVOCA FONDO PATRIMONIALE del 2008  
BENE1\_ALL06\_CERTIFICATO DI MORTE  
BENE1\_ALL07\_ATTO RINUNCIA EREDITA' Rep n.43.811 Racc n.20.365\_14.04.2...  
BENE1\_ALL08\_ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE SUB 13  
BENE1\_ALL09\_ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE SUB 503  
BENE1\_ALL10\_ISPEZIONE IPOTECARIA  
BENE1\_ALL11\_NOTA DI TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE 30.08.2009  
BENE1\_ALL12\_VISURA STORICA CATASTALE SUB 503  
BENE1\_ALL13.1\_PLN\_CATASTALE AGGIORNATA SUB. 503  
BENE1\_ALL13.2\_PLN\_CATASTALE DI IMPIANTO EX SUB 13  
BENE1\_ALL14\_LICENZA EDILIZIA  
BENE1\_ALL15\_LICENZA ABITABILITA'  
BENE1\_ALL16\_PROGETTO 24845.1966  
BENE1\_ALL17\_PRATICA CONDONO 601.94  
BENE1\_ALL18\_PRATICA DIA 21932\_2007  
BENE1\_ALL19\_RILIEVO FOTOGRAFICO  
BENE1\_ALL20\_REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Torielli 35.41



## LOTTO 2

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO 531, piano T

## DESCRIZIONE

---

I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense, nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto.

La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini.

Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense - Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense.

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento incluso in un fabbricato indipendente, composto di un solo piano terreno con copertura piana, situato sulla Via del Casaletto al n.531, con accesso su area cortilizia esterna di altra proprietà.

L'appartamento, composto da due stanze e un bagno, deriva da un cambio di destinazione d'uso da box auto a residenziale.

## 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:

- ~~AAA~~ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

.

.

Nato a                      il

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

- .. (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con ATTO in data 18/05/2004 n. 31506 a rogito del notaio ANTONINO PRIVITERA del distretto notarile di ROMA gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. FONDO PATRIMONIALE. Annotazione apposta su atto di matrimonio il





## CONFINI

L'immobile confina per un lato con via del Casaletto e per tre lati con area cortilizia di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/07/1987	· nato a · ( ) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 319, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 27 mq Rendita £ 1.107,00 Piano T
Dal 29/07/1987 al 01/01/1992	· nato a · ( ) il · , · nata a ( ) il · ;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 466, Part. 319, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 27 mq Rendita £ 1.107,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/12/2000	· nato a · ( ) il · , · nata a ( ) il · ;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 319, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7 Rendita € 225,90 Piano T
Dal 20/12/2000 al 10/03/2005	· nata a ( ) · il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 319, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 27 mq Rendita € 225,90 Piano T
Dal 10/03/2005 al 10/03/2006	· nata a ( ) · il VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE Pratica n. RM0178722 in atti dal 10/03/2005 GARAGE-ABITAZIONE	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 319, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 27 mq Rendita € 361,52 Piano T



Dal <b>10/03/2006</b> al <b>09/11/2015</b>	nata a ( ) il VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. RM0196380 in atti dal 10/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23281.1/2006)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 446, Part. 319, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 361,52 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>13/12/2022</b>	nata a ( ) il Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 466, Part. 319, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 361,52 Piano T

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	466	319	501	4	A4	3	2,5 vani	Totale: 38 m <sup>2</sup>	Euro 361,52	Terra	

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione soprattutto per quanto riguarda le condizioni delle murature interne: sono presenti sul soffitto ed in alcune zone delle pareti verticali, tracce di infiltrazioni di umidità che causano efflorescenze e distacchi nelle pitture e negli intonaci, nonché la presenza di tracce di ossidazione sulla struttura metallica del solaio di copertura. Tale situazione, causata da carenze degli strati impermeabilizzanti e delle sigillature, è aggravata dallo stato di abbandono e di scarsa manutenzione dell'unità immobiliare che si trova, allo stato attuale, completamente disabitata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'esposizione degli ambienti principali al piano terreno è a Nord;

Altezza interna utile: 3,00 m;

Str. verticali: La struttura portante è mista in muratura portante e c.a.;

Solai: I solai sono in struttura metallica e laterizi;

Copertura: Piana praticabile pavimentata in marmette;

Pareti esterne ed interne: Le pareti sono realizzate in muratura di mattoni, esternamente intonacate;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane in ferro di sicurezza;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, non presente l'impianto di riscaldamento, né l'impianto del gas, è presente un boiler scaldacqua elettrico per il bagno;

Terreno esclusivo/balconi: Non sono presenti aree di pertinenza esterne ad uso esclusivo;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato, le chiavi sono in possesso della debitrice esecutata.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1987 al 22/12/1992	nato a ( ) il ; nata a ( ) il ; Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUSTAVO PALMIERI	29/07/1987	36429	6085
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	06/08/1987	46466	76238
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA 1	03/08/1987	36562	1A		
Dal 22/12/1992 al 20/12/2000	CF USUFRUTTO 1/2 in regime di separazione dei beni, CF USUFRUTTO 1/2 in regime di separazione dei beni; CF NUDA PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NICOLA CINOTTI	22/12/1992	56997	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	14/01/1993	2894	1840
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA 1	11/01/1993	1496	IV		
Dal 20/12/2000 al 20/12/2000	Luogo di nascita ( ) Data di nascita Codice fiscale Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/12/2000	183160	44402
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	21/12/2000	98408	64319
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA 1	04/01/2001	132	2/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2003 - Registro Particolare 32091 Registro Generale 48487  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 4925 del 30/04/2003  
CONTRO:  
A FAVORE:  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4886 del 11/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE del 21/05/2004 - Registro Particolare 34230 Registro Generale 52970  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 31506 del 18/05/2004  
CONTRO:  
A FAVORE: -  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2005 - Registro Particolare 2775 Registro Generale 3836  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 80292/2004 del 30/12/2004  
CONTRO:  
A FAVORE:  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 2485  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2489 del 23/11/2007  
CONTRO: -  
A FAVORE: Gruppo Bancario Unicredito Italiano  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (FONDO PATRIMONIALE)
- TRASCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 41000 Registro Generale 78103  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 556 del 12/01/2008  
CONTRO: (per 1/1 della quota di proprietà)  
A FAVORE:  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 06/10/2022 - Registro Particolare 91027 Registro Generale 129394  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 34157/2022 del 20/06/2022  
CONTRO:  
A FAVORE:  
DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE NEGATORIA



## NORMATIVA URBANISTICA

---

IN BASE AL NPRG VIGENTE L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE:

Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA DELLA QUALITA': NULLA

PTPR TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAV.B: Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio oggetto della presente stima, da quanto si evince dall'esame degli atti, è stato realizzato con lic.n.1907 del 05/08/1953.

Da quanto emerso a seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici, esso è stato realizzato con progetto di variante n.12922/1953 e n.17962/1954 dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Nel fascicolo visionato presso l'ufficio Archivio Progetti del Dipartimento IX del Comune di Roma, sono stati rinvenuti solo alcuni documenti testuali riferiti alla pratica n.17962/1954, ma il fascicolo risulta privo di qualsiasi documentazione grafica, licenze edilizie ecc.

Il Ctu presentava quindi un'ulteriore istanza presso gli uffici chiedendo di effettuare ulteriori ricerche dei documenti in oggetto, le quali hanno dato esito negativo e, in data 20 ottobre 2023 con prot.n. 166735, l'ufficio rispondeva con "*Attestazione di non disponibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n.17962/1954*" che si allega alla presente relazione.

In mancanza degli elaborati grafici di progetto, è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per verificare la storia catastale del bene e la documentazione catastale di primo impianto: planimetrie di impianto e modelli 1 e 5 ed eventuali D.O.C.FA.

All'esito delle ricerche di cui sopra, l'immobile risultava accatastato a far data dal 20/03/1965 da \_\_\_\_\_ che ne deteneva la proprietà per averlo costruito.

Sulla planimetria di primo impianto, scheda n.921283 risalente al 20/03/1965, il bene è rappresentato nella sua attuale conformazione planimetrica, con destinazione d'uso a garage.

In data 19/04/2005 è stata presentata da \_\_\_\_\_ la Domanda di concessione in sanatoria n.568553/Sott.0 ex L.326 del 24/11/2003 per cambio di destinazione d'uso da box auto ad abitazione per mq 29,39, con data di ultimazione lavori dichiarata: anno 2001.

La pratica di condono non risulta ancora definita.

(Con D.O.C.F.A. del 10/03/2005 la sig.ra \_\_\_\_\_ presentava la variazione catastale da Garage ad Abitazione).

Per quanto riguarda lo stato dei pagamenti della pratica di condono (il calcolo dell'oblazione è pari a 29,39 mq x € 60,00/mq = 1.763,40, Il calcolo degli oneri concessori è pari a 29,39 mq x € 67,50/mq = 1.963,83), risulta pagata l'oblazione di euro 1.763,34 per intero, oltre un'anticipazione degli oneri concessori di euro 595,15, e 176,34 euro per eccedenza dell'oblazione del 10%.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Condono, la pratica è al momento in "stato 140 blocco" che, in base ai chiarimenti forniti dall'ufficio stesso al CTU, è uno stato transitorio che viene attribuito alla pratica poiché non è stata portata avanti dai richiedenti, per cui si dovrà avviare una richiesta di procedura semplificata per portare a definizione la pratica (con conferimento del relativo incarico ad un tecnico).

Restano da versare due rate degli oneri concessori pari a circa 1.400,00 euro oltre gli interessi annui dal 2004 e interessi di mora che il Comune vorrà calcolare, stimati circa in euro 6.000,00.

L'attuale stato dei luoghi corrisponde al progetto depositato presso l'ufficio condono, a meno di una piccola difformità della posizione della porta di accesso alla stanza da letto e della chiusura, dall'interno, dell'ingresso carrabile su via del Casaletto.



Per quanto riguarda l'accesso all'immobile, si evidenzia che al momento l'unico ingresso è posto su area cortilizia di altra proprietà, per cui, nel rischio di un'eventuale negazione della servitù a carico della corte suddetta, si rende necessario calcolare i costi per la realizzazione di una porta di ingresso indipendente sulla Via del Casaletto, da effettuarsi riaprendo parzialmente la vecchia apertura carrabile. Tali costi per le demolizioni, rimozioni fornitura e posa di una nuova porta di accesso, si stimano in euro 3.000,00.

Una volta chiusa la pratica di condono si potranno sanare inoltre le difformità rilevate ed effettuare le variazioni necessarie per la porta di ingresso presentando prima una pratica C.I.L.A. a sanatoria e successivamente una pratica C.I.L.A. per modifica porta di ingresso i cui costi si quantificano di seguito:

- Reversale per i diritti di istruttoria pari a € 251,24 x 2;
  - La sanzione per le modifiche delle tramezzature interne è pari ad euro 1.000,00;
  - Successivo riaccatastamento con aggiornamento della planimetria catastale euro 50,00;
  - I costi tecnici per la chiusura dell'istruttoria della pratica di condono e per la presentazione della CILA e delle pratiche di riaccatastamento e delle asseverazioni, si stimano in euro 4.500,00 oltre gli accessori di legge;
- I costi totali per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare sopra calcolati si stimano in cifra tonda in euro 15.000,00 e dovranno detrarsi dal valore di stima dell'immobile nei paragrafi successivi.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nonostante le ricerche effettuate, non si è potuta accertare l'eventuale appartenenza ad un condominio per l'immobile in oggetto.

#### **ALLEGATI \_ BENE N.2**

---

BENE2\_ALL.01\_ATTO palmieri g. 36429  
BENE2\_ALL.02\_ATTO cinotti n. 56997  
BENE2\_ALL.03\_ATTO cerini c. 183160  
BENE2\_ALL.04\_ISPEZIONE   
BENE2\_ALL.05\_ISPEZIONE SUB.501  
BENE2\_ALL.06\_NOTA DI TRASCR.DOMANDA GIUDIZIALE 20.06.2022  
BENE2\_ALL.07\_VISURA STORICA CATASTALE  
BENE2\_ALL.08\_PLANIMETRIA CATASTALE  
BENE2\_ALL.09\_ACCESSO AGLI ATTI CATASTO\_CATASTALE DI IMPIANTO E DOCFA  
BENE2\_ALL.10\_DOC.PROGETTO 17962.54 E DICHIARAZIONE IRREPERIBILITA'  
BENE2\_ALL.11\_CONDONO 41316.2005  
BENE2\_ALL.12\_RILIEVO FOTOGRAFICO





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE TORNIELLI 41, edificio D, interno 13, piano 4-5

I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto. La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense - Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense. L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento al piano quarto e una soffitta al piano quinto. L'appartamento è composto da salone, cucina, spazi di distribuzione, tre camere, due bagni oltre un balcone sul fronte di via Tornielli. L'appartamento usufruisce di un posto auto a rotazione nella rimessa comune al piano interrato. L'edificio cui il cespite appartiene, individuato come villino D, è composto di sei piani fuori terra oltre un piano interrato ed è dotato di ascensore per l'accesso a tutti i piani, fa parte di un condominio di 4 fabbricati con aree esterne e servizio di portineria comuni. Il complesso immobiliare così descritto è stato realizzato nei primi anni '60. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 500.325,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che tra i metodi di stima attualmente usati si debba, nel caso in esame, effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene al prezzo di stima unitario a metro quadro di superficie lorda.

A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono proseguite con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 3.600,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023. L'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI) Codice zona: D9, Microzona: 56, Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 2.450,00 €/mq max. 3.600,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 2.300,00 €/mq max. 3.400,00 €/mq.

I dati del Borsino Immobiliare di tecnoborsa riportano per il II semestre 2022 per la ZONA GIANICOLENSE Q12 il valore di €/mq 3.500,00 per le abitazioni di I fascia e il valore di €/mq 3.000,00



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1987 al 22/12/1992	nato a ( ) il ; nata a ( ) il ; Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUSTAVO PALMIERI	29/07/1987	36429	6085
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	06/08/1987	46466	76238
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA 1	03/08/1987	36562	1A		
Dal 22/12/1992 al 20/12/2000	CF USUFRUTTO 1/2 in regime di separazione dei beni, CF USUFRUTTO 1/2 in regime di separazione dei beni; CF NUDA PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NICOLA CINOTTI	22/12/1992	56997	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	14/01/1993	2894	1840
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA 1	11/01/1993	1496	IV		
Dal 20/12/2000 al 20/12/2000	Luogo di nascita ( ) Data di nascita Codice fiscale Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CERINI CLAUDIO	20/12/2000	183160	44402
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	21/12/2000	98408	64319
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA 1	04/01/2001	132	2/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;





## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO 531, piano T

I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto. La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via Portuense - Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense. Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento incluso in un fabbricato indipendente, composto di un solo piano terreno con copertura piana, situato sulla Via del Casaletto al n.531, con accesso su area cortilizia esterna di altra proprietà. L'appartamento, composto da due stanze e un bagno, deriva da un cambio di destinazione d'uso da box auto a residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 466, Part. 319, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.250,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che tra i metodi di stima attualmente usati si debba, nel caso in esame, effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene al prezzo di stima unitario a metro quadro di superficie lorda.

A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono proseguite con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore e presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 2.500,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023. L'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI) Codice zona: D9, Microzona: 56, Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI, Destinazione: Residenziale, stato conservativo normale Abitazioni civili min. 2.450,00 €/mq max. 3.600,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 2.300,00 €/mq max. 3.400,00 €/mq.

I dati del Borsino Immobiliare di tecnoborsa riportano per il II semestre 2022 per la ZONA GIANICOLENSE Q12 il valore di €/mq 3.500,00 per le abitazioni di I fascia e il valore di €/mq 3.000,00 per le abitazioni di II fascia.

Il prezzo medio ottenuto dalle fonti ufficiali sopra citate per edilizia CIVILE di tipo economico (cui l'immobile si ritiene assimilabile) è pari a 2.566,66 €/mq.

In base alle considerazioni appena esposte, nel nostro caso specifico, all'interno della microzona di mercato immobiliare analizzato, si è proceduto ad individuare le caratteristiche che influenzano maggiormente il valore dei beni immobili al suo interno, definendone i relativi pesi, per poter effettuare il confronto dei prezzi medi rilevati dei beni comparabili e delle fonti ufficiali mediante punti di merito ed ottenere il valore di mercato del bene oggetto di stima: La valutazione risente negativamente del carente stato di conservazione interno, della posizione al piano terra in assenza di aree pertinenziali private e dell'esposizione altresì non ottimale. La valutazione risente negativamente inoltre della



situazione urbanistico-edilizia ancora non definita, relativamente alla pratica di condono.

Risente in ogni caso positivamente della metratura di piccolo taglio e della facile accessibilità, che lo rendono appetibile come investimento.

In conclusione, in funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile, avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato unitario per mq. di superficie lorda è pari a €/mq 2.500,00.

Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 36,50 x €/mq 2.500,00 = € 91.250,00, al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti successivamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO 531, piano T	36,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 91.250,00	100,00%	€ 91.250,00
				Valore di stima:	€ 91.250,00

Valore di stima: € 91.250,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 71.687,50**

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 71.000,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo spett.le Tribunale (dopo averla inviata in bozza alle parti intervenute con termine entro il 22 novembre 2023 per eventuali note di parte), tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Roma, li 30/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Smedile Manuela



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE TORNIELLI 41, edificio D, interno 13, piano 4-5

I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto. La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense - Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense. L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento al piano quarto e una soffitta al piano quinto. L'appartamento è composto da salone, cucina, spazi di distribuzione, tre camere, due bagni oltre un balcone sul fronte di via Tornielli. L'appartamento usufruisce di un posto auto a rotazione nella rimessa comune al piano interrato. L'edificio cui il cespite appartiene, individuato come villino D, è composto di sei piani fuori terra oltre un piano interrato ed è dotato di ascensore per l'accesso a tutti i piani, fa parte di un condominio di 4 fabbricati con aree esterne e servizio di portineria comuni. Il complesso immobiliare così descritto è stato realizzato nei primi anni '60. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3) Destinazione urbanistica: IN BASE AL NPRG VIGENTE L'EDIFICIO RICADE NELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 CARTA DELLA QUALITA': NULLA RETE ECOLOGICA: NULLA PTPR TAVOLA A: PTPR TAVOLA B: L'immobile è stato edificato con progetto n.68791/62 e successiva variante n.24845/66, licenza di abitabilità n.777 del 30/10/1969. In data 18/10/1994 è stata presentata domanda di condono edilizio prot.n.0/601/0 per la realizzazione di due verande sulla terrazza, adiacenti rispettivamente alla cucina e alla camera da letto padronale, per un totale rispettivamente di 18,85 mq e di 20,75 mq e per la realizzazione di un piccolo bagno di servizio nella zona della cucina. Successivamente in data 02/04/2007 è stata presentata presso il Dipartimento IX di Roma la DIA prot.n.21932 per la ristrutturazione e la realizzazione della nuova distribuzione interna.

**Prezzo base d'asta in cifra tonda: € 452.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO 531, piano T

I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto. La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense - Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense. Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento



incluso in un fabbricato indipendente, composto di un solo piano terreno con copertura piana, situato sulla Via del Casaletto al n.531, con accesso su area cortilizia esterna di altra proprietà. L'appartamento, composto da due stanze e un bagno, deriva da un cambio di destinazione d'uso da box auto residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 466, Part. 319, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IN BASE AL NPRG VIGENTE L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA DELLA QUALITA': NULLA PTPR TAV.A: PTPR TAV.B:

**Prezzo base d'asta: € 71.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2009 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 452.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA GIUSEPPE TORNIELLI 41, edificio D, interno 13, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 468, Part. 277, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	142,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, le finiture sono di buona qualità. L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione completa nell'anno 2007.		
<b>Descrizione:</b>	I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaleto. La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense / Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense. L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento al piano quarto e una soffitta al piano quinto. L'appartamento è composto da salone, cucina, spazi di distribuzione, tre camere, due bagni oltre un balcone sul fronte di via Tornielli. L'appartamento usufruisce di un posto auto a rotazione nella rimessa comune al piano interrato. L'edificio cui il cespite appartiene, individuato come villino D, è composto di sei piani fuori terra oltre un piano interrato ed è dotato di ascensore per l'accesso a tutti i piani, fa parte di un condominio di 4 fabbricati con aree esterne e servizio di portineria comuni. Il complesso immobiliare così descritto è stato realizzato nei primi anni '60.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO 531, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 466, Part. 319, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	36,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione soprattutto per quanto riguarda le condizioni delle murature interne: sono presenti sul soffitto ed in alcune zone delle pareti verticali tracce di infiltrazioni di umidità che causano efflorescenze e distacchi nelle pitture e negli intonaci nonché la presenza di tracce di ossidazione sulla struttura metallica del solaio di copertura. Tale situazione, causata da carenze degli strati impermeabilizzanti e delle sigillature, è aggravata dallo stato di abbandono e di scarsa manutenzione dell'unità immobiliare che si trova, allo stato attuale, completamente disabitata.		



<b>Descrizione:</b>	I cespiti oggetto della presente perizia si trovano all'interno del quartiere Gianicolense nel quadrante sud ovest della città di Roma, all'interno del Municipio Roma XII. La zona, prevalentemente residenziale, si sviluppa a nord intorno ai vasti giardini di Villa Doria Pamphili e si estende a Sud e ad Est fino al limite della Via Portuense mentre ad ovest è delimitata dalla Via del Casaletto. La via dei Colli portuensi e la via di Porta Portese, dove si svolge il mercato domenicale, costituiscono gli assi commerciali del quartiere che è dotato di tutti i necessari servizi tra cui due grandi strutture sanitarie a livello locale: i poli sanitari del San Camillo e del Forlanini. Il quartiere è ben collegato agli altri quartieri urbani ed extra urbani tramite linee di autobus che si muovono sugli assi di Via dei Colli portuensi, Via portuense / Viale G.Marconi e la Circonvallazione Gianicolense. Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento incluso in un fabbricato indipendente, composto di un solo piano terreno con copertura piana, situato sulla Via del Casaletto al n.531, con accesso su area cortilizia esterna di altra proprietà. L'appartamento, composto da due stanze e un bagno, deriva da un cambio di destinazione d'uso da box auto a residenziale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta disabitato, le chiavi sono nel possesso della debitrice esecutata.

