
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00	14

INCARICO

In data 21/11/2022, 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. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2022 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 San Cipirello 35, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in via San Cipirello 35, int.6, al piano primo senza ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

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 San Cipirello 35, interno 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina ad Ovest con l'appartamento int.7, a Sud con il vano scala e l'appartamento int.5, ad Est e a Nord con affacci su verde e cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,60 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0.25	3,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2002 al 03/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 898,64 Piano 1
Dal 03/08/2004 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 519, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 01/08/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 519, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3.5 vani Rendita € 52.420,00 Piano 1
Dal 09/11/2005 al 05/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 519, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 64 mq

		Rendita € 524,20 Piano 1
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	1643	519	6	A7	4	3,5 vani	64 mq	524,2 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In Archivio Progetti del Comune di Roma non è presente la documentazione completa relativa alle domande di condono presentate. (vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia")

PATTI

Non si è venuti a conoscenza di patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato conservativo.

Si segnalano infiltrazioni di acqua presenti nel vano scala condominiale al piano terra

PARTI COMUNI

Per le parti comuni, vedasi art.5 del regolamento di condominio allegato (All.8)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e tetto spiovente

Le facciate sono intonacate in tinta chiara

L'appartamento è rifinito con mattonelle di ceramica e pittura multicolore alle pareti

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico, oltre a impianto di aria condizionata con due split

La caldaia è privata, gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera e protetti da grate in ferro; le porte sono in noce tamburate

La costruzione non è dotata di ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dai debitori, signori **** Omissis **** e dal loro figlio minorenni **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2006 al 09/07/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FONTECCHIA ANDREA	14/04/2006	7560	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/07/2009 al 05/07/2023	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
CERINI CLAUDIO	09/07/2009			211777	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2022 al 14/04/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREATTA CARMINE	26/06/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	25/03/2002	26853	17583
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 15/07/2009
Reg. gen. 92140 - Reg. part. 27204
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA 1 il 25/03/2022
Reg. gen. 37319 - Reg. part. 26264
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione ipoteca legale: €125.000,00 x 0,50% = €625,00 per imposta ipotecaria + €59 per imposta di bollo + €35 per tassa ipotecaria
- cancellazione della trascrizione: €200,00 per imposta ipotecaria + €59,00 per imposta di bollo + €35,00 per tassa ipotecaria

NORMATIVA URBANISTICA

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

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 20 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DA RISTRUTTURARE

Tessuto: Individuazione dei Nuclei di Edilizia ex Abusiva da Recuperare

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato in assenza di licenza edilizia.

Nell'atto di provenienza è citata la concessione edilizia in sanatoria n. 239085 del 31/07/2000, che però non risulta agli atti del Comune di Roma.

Successivamente, in data 02/04/2004 sono state presentate due domande di concessione in sanatoria, rispettivamente la n.519449 relativa al frazionamento degli appartamenti int. 5 e int. 6 e la n.519451 relativa all'ampliamento dell'appartamento int.6

Entrambe le due domande di concessione in sanatoria citate sono presenti in Archivio Progetti, ma non risulta essere stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria (All.3a).

Dall'esame delle planimetrie catastali storiche, la sottoscritta ha potuto ricostruire le modifiche apportate ai subalterni soppressi, oggetto delle due domande di concessione edilizia in sanatoria depositate (All.3b)

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta corrispondente alla planimetria catastale del 03/08/2004

Sarà opportuno sollecitare presso l'UCE la lavorazione delle pratiche n.519449 e n.519451 del 02/04/2004, al

fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, quale titolo urbanistico dell'appartamento.
Si stima in €6.000,00 il costo della pratica presso l'UCE, inclusi oneri, spese e parcella al Tecnico incaricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.702,27

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 San Cipirello 35, interno 6, piano 1
Appartamento sito in via San Cipirello 35, int.6, al piano primo senza ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 519, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.000,00
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni similari su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 9)

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 2° semestre 2022 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma
Comune: Roma
Fascia/zona: suburbana/BORGHESIANA/FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)
Codice di zona: E19
Microzona 209

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano tra 1.500,00 e 2.200,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 1.850,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 10)

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 1.600,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 11)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al primo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Z14 Borghesiana un valore medio pari a 1.570,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

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

€/mq $1.850,00 + 1.600,00 + 1.570,00 / 3 = €1.670,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €106.000,00

Al valore sopra ricavato, andrà sottratto il presumibile costo per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria del bene stimato in €3.000,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia"), ottenendo il valore finale di stima pari ad €100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via San Cipirello 35, interno 6, piano 1	63,75 mq	1.670,00 €/mq	€ 106.462,50	100,00%	€ 106.000,00
				Valore di stima:	€ 106.000,00

Valore di stima: € 106.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Spese condominiali insolute	2000,00	€

Valore finale di stima: € 98.000,00

Al valore di stima ottenuto è stato sottratto il costo presumibile relativo al sollecito della domanda di condono presso l'UCE di Roma, per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria (vedasi paragrafo "regolarità edilizia")

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 04/09/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - domande di concessione in sanatoria
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di condominio ed estratto conto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori offerte in vendita

✓ N° 11 Altri allegati - Valori listino B.I.R.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Cipirello 35, interno 6, piano 1
Appartamento sito in via San Cipirello 35, int.6, al piano primo senza ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 519, Zc. 6, Categoria A7 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 20 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuto: Individuazione dei Nuclei di Edilizia ex Abusiva da Recuperare

Prezzo base d'asta: € 98.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via San Cipirello 35, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1643, Sub. 519, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	63,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato conservativo. Si segnalano infiltrazioni di acqua presenti nel vano scala condominiale al piano terra		
Descrizione:	Appartamento sito in via San Cipirello 35, int.6, al piano primo senza ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dai debitori, signori **** Omissis **** e dal loro figlio minorenni **** Omissis ****		