
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



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
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
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.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 PACHINO n. 71-73, interno 7, piano 3

DESCRIZIONE

appartamento in immobile edilizia popolare su tre piani, in zona Borghesiana-Finocchio, servito dai mezzi pubblici, presenza di servizi in zona, parcheggio su pubblica via, posto al piano attico -sottotetto, catastalmente piano terzo, distinto con il numero di interno 7 (sette), composto da tre camere, cucina, due bagni e terrazzo a livello, confinante con Via Pachino, proprietà e/o aventi causa, vano scala, proprietà e/o aventi causa, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 PACHINO n. 71-73, interno 7, piano 3

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 1/2)
Codice fiscale:
- roprietà 1/2)
Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

confinante con Via Pachino, proprietà e/o aventi causa, vano scala, proprietà e/o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1998 al 20/06/2005	1 nata a (1) Proprietà 1/2 fino al 20/06/2005 2 nato a 7 (1) Proprietà 1/2 fino al 20/06/2005	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 610, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84 mq Rendita € 0,89 Piano 3
Dal 20/06/2005 al 21/10/2023	1 nata a Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con 2 il Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 610, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84 mq Rendita € 568,10 Piano 3



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	610	5	6	A3	2	4	84 mq	568,1 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state realizzati abusivamente e mai condonati un bagno ed una stanza ulteriori sul terrazzo posteriore, con diversa disposizione degli spazi interni con tramezzature per la realizzazione di un corridoio di accesso a tali stanze, eliminato il ripostiglio nella cucina, tali locali aggiuntivi non sono condonabili e quindi se ne calcolerà il costo di abbattimento e ripristino di quanto condonato con licenza del 26/07/2006 (allegata).

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in cattivo stato di manutenzione, risultano presenti molte macchie di umidità nelle varie stanze, con muffe sui soffitti e distacco degli intonaci, come da perizia fotografica allegata

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: pilastri in c.a.
Esposizione: Est
Altezza interna utile 2,70 m.
Str. verticali: pilastri in c.a.
Solai: travi in c.a. precompresso e pignatte
Copertura: a falde
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: rivestimento in parte a cortina e parte intonaco verniciato, interni in muratura di mattoni forati, intonacati e verniciati, in cattive condizioni
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: portoncino ingresso blindato, porte tamburate, infissi esterni in pvc con doppi vetri
Volte: intonacate e verniciate, da ristrutturare
Scale: in muratura rivestite in marmo



Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti termosifoni, citofono
 Terreno esclusivo: no
 Posto auto: no
 Soffitta, cantina o simili: no

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dai debitori e loro figli conviventi come da certificato anagrafico allegato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1998 al 20/06/2005	1 nata a l Proprietà 1/2 2 nato a il Proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Fazio Gian Vittore	24/06/1998	85712	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/06/1998		26404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2005 al 21/10/2023	1 nata a il Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con nato a il Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cimmino Tullio	20/06/2005	57576	17779
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/06/2005		49740
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 28/06/2005
Reg. gen. 84891 - Reg. part. 26091
Importo: € 164.000,00
Contro ,

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 24/02/2023
Reg. gen. 23201 - Reg. part. 16348
A favore di
Contro,

Annotazioni a trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 27/04/2023
Reg. gen. 52736 - Reg. part. 38042
A favore di
Contro ,
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 28/07/2023
Reg. gen. 97660 - Reg. part. 72034
A favore di
Contro ,



NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma
Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Norma B_APP-O
Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione
Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente]
Articoli 56, 62

Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10
Norma SP_05
Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Norma URB
Descrizione Aree urbanizzate
Norma tu
Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano
Norma PTP_cp
Descrizione Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta
con prescrizione
come riportato nell'allegato Report di destinazione urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Vista la domanda presentata al Condono Edilizio da, Codice Fiscale
, Registrata il 19/05/1986 al n' di Prot. 86/000104992/000 della Ripartizione
XV, diretta ad ottenere con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione
d'uso Residenziale di mq 101,40 sull'immobile sito in ROMA VIA PACHINO 71-73 P.3 INT.7 è stata
rilasciata la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e
dall'accatastamento effettuato e depositato con il n' 134CI.44/1999**
autorizzate le seguenti destinazioni d'uso - Residenziale mq. 64,57 Non Residenziale mq. 61,38

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 (presente libretto caldaia autonoma).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non è presente condominio, vengono ripartite spese per pulizia scale

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 PACHINO n. 71-73, interno 7, piano 3 appartamento in immobile edilizia popolare su tre piani, in zona Borghesiana-Finocchio, servito dai mezzi pubblici, presenza di servizi in zona, parcheggio su pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 610, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 123.200,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione



variabile nell'ordine di € 1.200,00 - 1.600,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.400,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un discreto stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.400,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.400,00 x mq. 88,00 = € 123.200,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 123.200,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 4,50 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 4,50 x 88,00 x 12 = € 4.752,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 4.752,00 x (1 - 0,30) = € 3.326,4 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 3.326,4 / € 123.200,00 = 2,70%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 123.200,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA PACHINO n. 71-73, interno 7, piano 3	88,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
				Valore di stima:	€ 123.200,00

Valore di stima: € 123.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 18/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 21/10/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - visura agibilità (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e famiglia (Aggiornamento al 21/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documenti condono (Aggiornamento al 28/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PACHINO n. 71-73, interno 7, piano 3. Appartamento in immobile edilizia popolare su tre piani, in zona Borghesiana-Finocchio, servito dai mezzi pubblici, presenza di servizi in zona, parcheggio su pubblica via, posto al piano attico-sottotetto, catastalmente piano terzo, distinto con il numero di interno 7 (sette), composto da tre camere, cucina, due bagni e terrazzo a livello, confinante con Via Pachino, proprietà e/o aventi causa, vano scala, proprietà e/o aventi causa, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 610, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma B_APP-O Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] Articoli 56, 62 Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 Norma SP_05 Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani Norma URB Descrizione Aree urbanizzate Norma tu Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Norma PTP_cp Descrizione Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione come riportato nell'allegato Report di destinazione urbanistica

Prezzo base d'asta: € 100.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA PACHINO n. 71-73, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 610, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in cattivo stato di manutenzione, risultano presenti molte macchie di umidità nelle varie stanze, con muffe sui soffitti e distacco degli intonaci, come da perizia fotografica allegata		
Descrizione:	appartamento in immobile edilizia popolare su tre piani, in zona Borghesiana-Finocchio, servito dai mezzi pubblici, presenza di servizi in zona, parcheggio su pubblica via, posto al piano attico-sottotetto, catastalmente piano terzo, distinto con il numero di interno 7 (sette), composto da tre camere, cucina, due bagni e terrazzo a livello, confinante con Via Pachino, proprietà e/o aventi causa, vano scala, proprietà e/o aventi causa, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dai debitori e loro figli conviventi		

