

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2016 del R.G.E.

contro

# \*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\* ij \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	11
Corrispondenza catastale .....	11
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Agenzia delle entrate.....	23
Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare Di Roma.....	23
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2016 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.000,00</b> .....	26



## INCARICO

All'udienza del 09/12/2021, la sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E - 00152 - Roma (RM), email: gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 06 45 477 078, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casaleto 151, edificio C, interno 15, piano 5 corredato di un locale ripostiglio al medesimo piano

## DESCRIZIONE

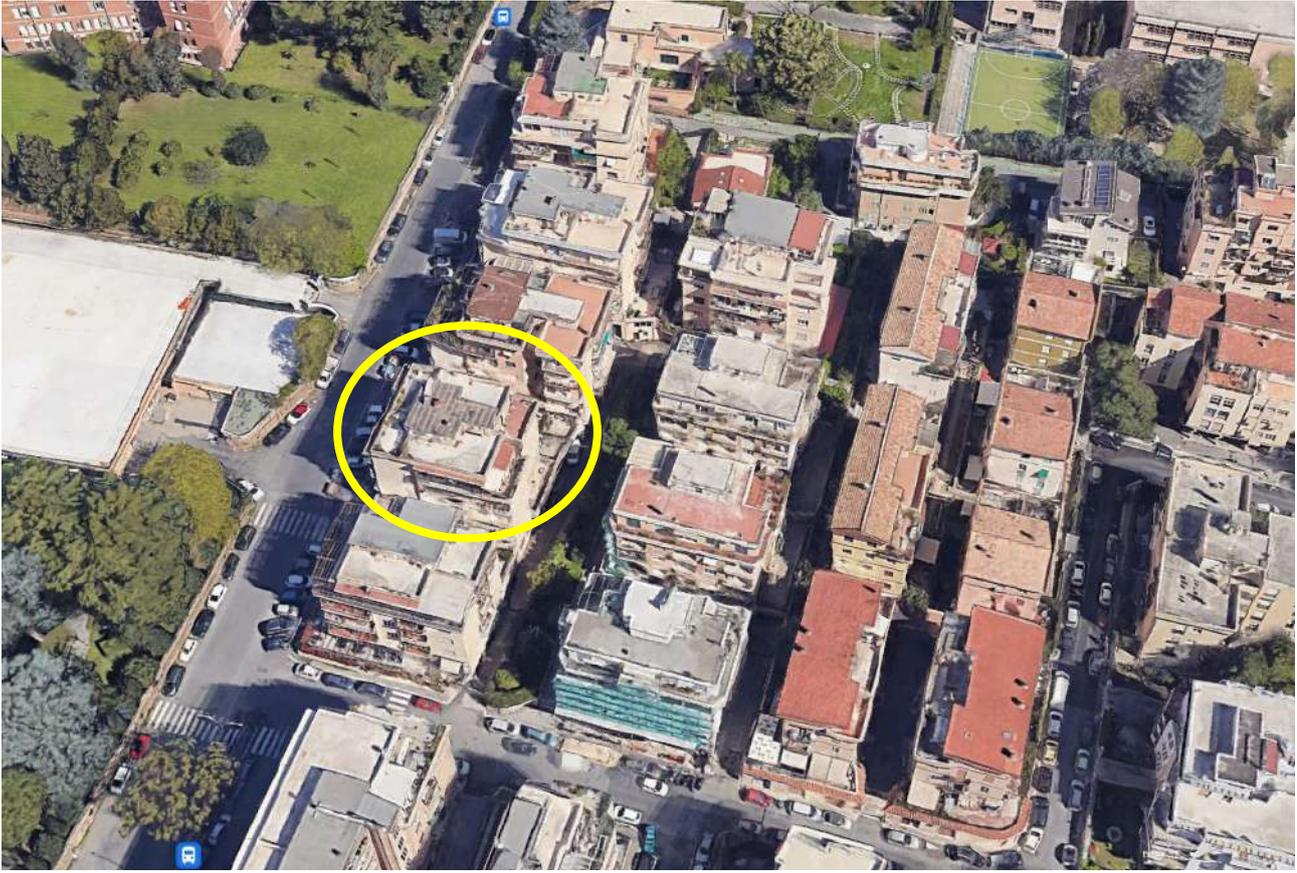
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via del Casaleto 151, piano quinto, interno 15 della palazzina C, in zona Monteverde. È un appartamento monolocale, con bagno, cucina e annessa terrazza corredato di locale ripostiglio posto allo stesso piano. Precisamente si trova nel quartiere Casaleto/Colli Portuensi, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, in uno stabile poco distante da tutte le attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo e tranquillo presente nella zona, costituito prevalentemente da edifici del secondo dopoguerra, a quattro-cinque piani, con destinazione d'uso soprattutto residenziale, ubicata a poca distanza da Villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di Roma. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie, poco distante dalla stazione di Trastevere e servita dai servizi suburbani.

Il complesso immobiliare in cui insiste l'appartamento è di tipo residenziale ed è composto da cinque palazzine con accesso in comune, dotato di corte d'ingresso.

L'immobile oggetto della presente relazione è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza.

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 1/1)  
Codice fiscale:

Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*#

## CONFINI

L'immobile oggetto di Stima sito in via del Casaletto 151, posto al quinto piano dell'edificio C, distinto con il numero quindici (int. 15) è confinante con distacco su Via del Casaletto, cabina ascensore, distacco verso il edificio B, distacco verso il condominio di via del Casaletto n. 147, stenditoio e terrazzo condominiale, salvo altri, corredato di un locale ripostiglio posto al medesimo piano, confinante con il lavatoio, scale, terrazzo condominiale salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,35 mq	49,20 mq	1,00	49,20 mq	2,32 m	ATTICO
Terrazza	73,50 mq	82,00 mq	0,15	12,30 mq	0,00 m	ATTICO
Locale ripostiglio	3,20 mq	4,10 mq	0,30	1,23 mq	2,30 m	ATTICO
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,73 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

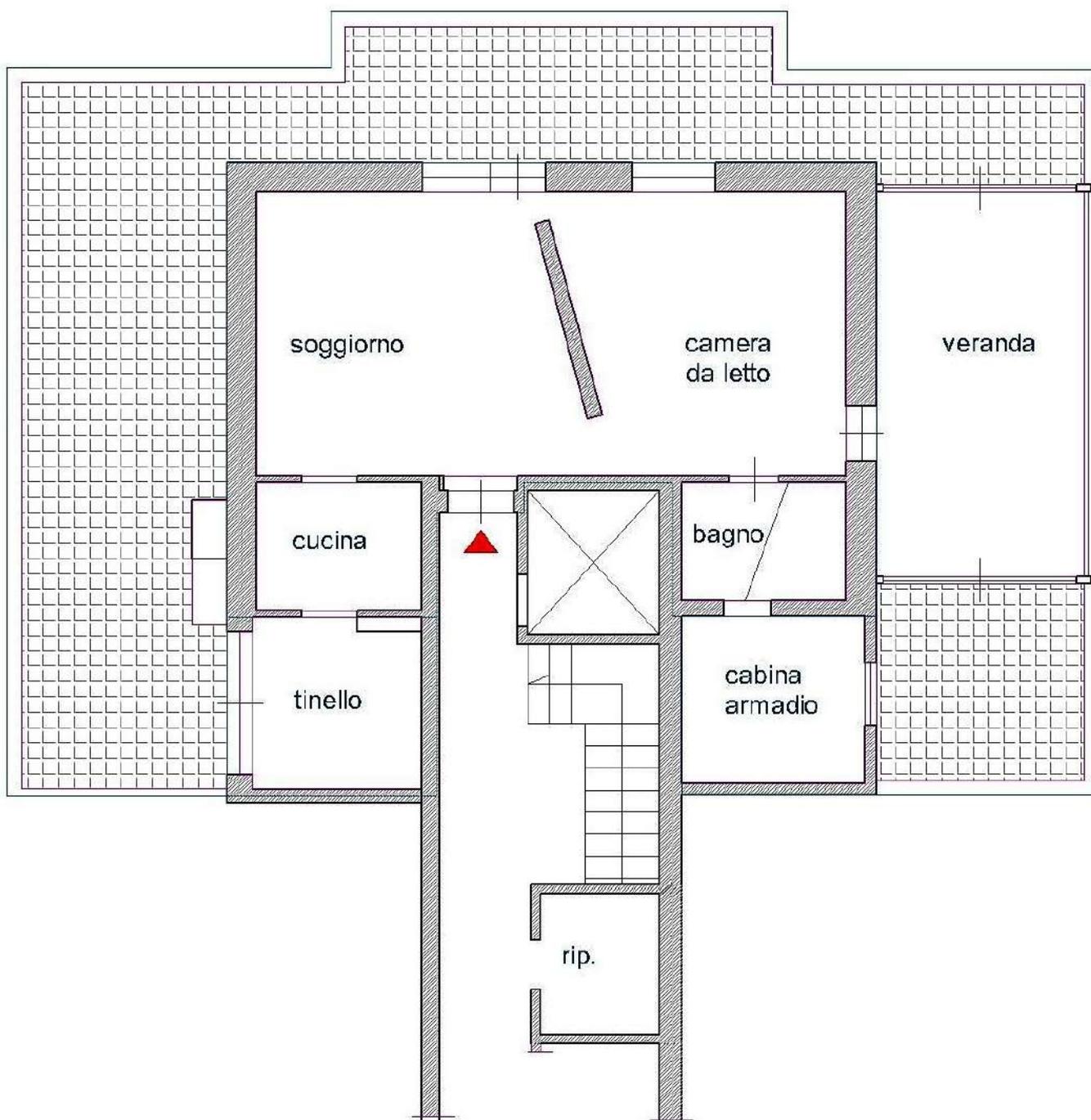
Nel calcolo della consistenza non si è tenuto conto delle superfetazioni realizzate abusivamente ovvero la veranda il tinello e la cabina armadio.

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito alla determinazione della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi della ex Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta, tenendo conto che, nel calcolo, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, è stata computata

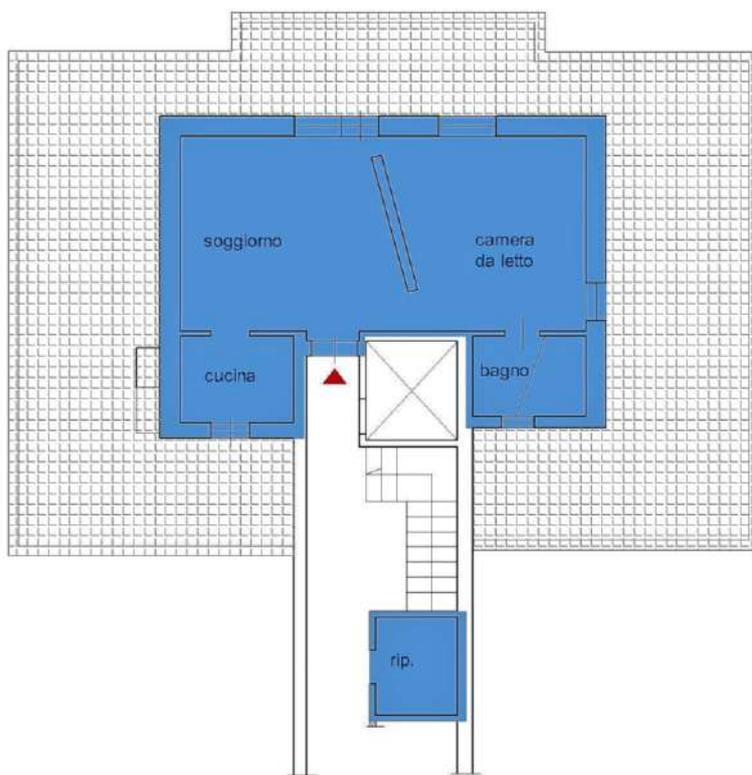


l'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, epurata delle superfetazioni, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati calcolati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

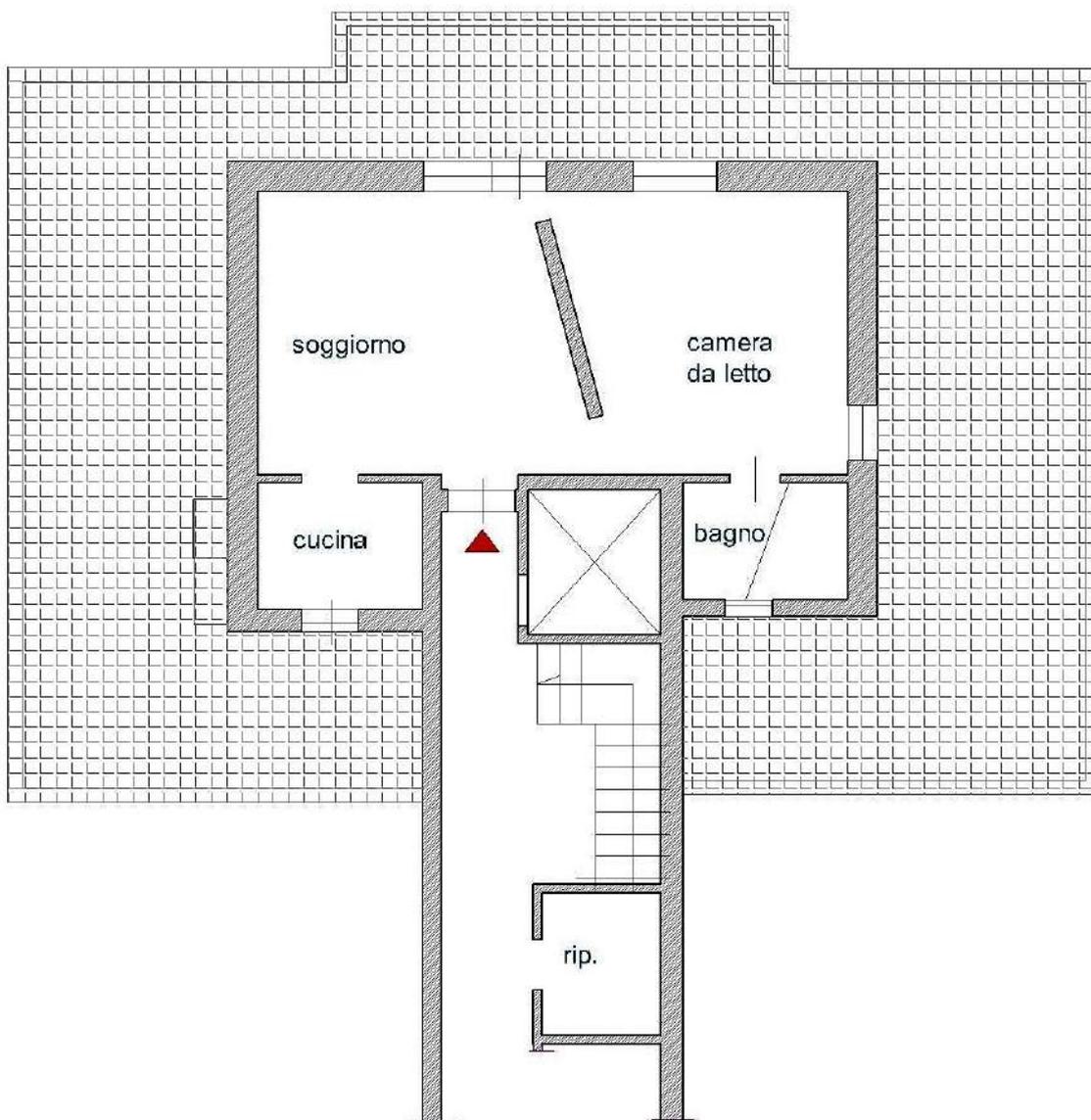
## RILIEVO DELLA STATO DI FATTO



cubatura considerata perché  
legittimata urbanisticamente



Superficie considerata nella stima



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Impianto meccanografico del 30/06/1987  
dal 16/01/1976 al 16/01/1976 antecedente l'impianto meccanografico  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
VIALE DEI COLLI PORTUENSI n. 6-242 Piano S1, Partita: 182298

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 in atti dal 01/03/1989 (n. 23894/1976)  
dal 16/01/1976 al 20/09/2001  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
VIALE DEI COLLI PORTUENSI n. 24 Interno 6, Piano S1, Partita: 1476130

VARIAZIONE del 18/04/1962 Pratica n. 869858 in atti dal 20/09/2001 RETTIF.PER DUPLICAZ. DI  
PARTICELLA (n. 9255.1/1962)  
Annotazione di immobile: rettifica di classamento per duplicazione di identificativo catastale  
dal 20/09/2001  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
VIA DEL CASALETTO n. 151 Interno 15 Piano 5

Impianto meccanografico del 30/06/1987  
dal 16/01/1976 al 01/01/1992  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Lire 570  
Zona censuaria 4  
Categoria C/6c), Classe 5, Consistenza 20 m2, Partita: 182298

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
dal 01/01/1992 al 20/09/2001  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Lire 238.000  
Zona censuaria 4  
Categoria C/6c), Classe 5, Consistenza 20 m2, Partita: 1476130

VARIAZIONE del 18/04/1962 Pratica n. 869858 in atti dal 20/09/2001 RETTIF.PER DUPLICAZ. DI  
PARTICELLA (n. 9255.1/1962)  
Annotazione di immobile: rettifica di classamento per duplicazione di identificativo catastale  
dal 20/09/2001 al 22/03/2006  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Euro 728,20



Rendita: Lire 1.410.000  
Zona censuaria 4  
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE del 22/03/2006 Pratica n. RM0229272 in atti dal 22/03/2006 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 28328.1/2006)

Annotazione di immobile: rettifica di classamento per duplicazione di identificativo catastale Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) dal 22/03/2006 al 02/05/2006

Immobilabile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Euro 728,20  
Zona censuaria 4  
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE del 02/05/2006 Pratica n. RM0353707 in atti dal 02/05/2006 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 50010.1/2006)

Annotazione di immobile: rettifica di classamento per duplicazione di identificativo catastale Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) dal 02/05/2006 al 02/02/2007

Immobilabile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Euro 728,20  
Zona censuaria 4  
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE del 02/02/2007 Pratica n. RM0121859 in atti dal 02/02/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 13961.1/2007)

Annotazione di immobile: rettifica di classamento per duplicazione di identificativo catastale Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) dal 02/02/2007 al 02/02/2008

Immobilabile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Euro 728,20  
Zona censuaria 4  
Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2008 Pratica n. RM0153895 in atti dal 02/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9668.1/2008)

Annotazione di immobile: rettifica di classamento per duplicazione di identificativo catastale Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) dal 02/02/2008

Immobilabile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16  
Rendita: Euro 728,20  
Zona censuaria 4



Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 3 vani

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/02/2007, prot. n. RM0121859  
dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16

Totale: 58 m2

Totale escluse aree scoperte : 44 m2

dal 16/01/1976 al 20/09/2001 Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16

VIALE DEI COLLI PORTUENSI n. 24 Interno 6, Piano S1, Partita: 1476130

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 in atti dal 01/03/1989 (n. 23894/1976), dal 20/09/2001

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 457 Particella 1122 Subalterno 16

VIA DEL CASALETTO n. 151 Interno 15 Piano 5

VARIAZIONE del 18/04/1962 Pratica n. 869858 in atti

dal 20/09/2001 RETTIF.PER DUPLICAZ. DI PARTICELLA

(n. 9255.1/1962)

Annotazione di immobile: rettifica di classamento per  
duplicazione di identificativo catastale

A. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. \*\*\*\*\*

dall'impianto al 16/01/1976 antecedente

l'impianto meccanografico

(deriva dall'atto 1)

B. Atto del 16/01/1976 Pubblico ufficiale NOT.INTERSIMONE G. Sede ROMA (RM) Repertorio n.121510 - PU  
Registrazione Volume 2422 n. 865 registrato in data 28/01/1976 - Voltura n. 23894/1976, in atti dal  
01/03/1989

1. #\*\*\*\*\*#

(CF)#

nato a il

dal 16/01/1976 al 14/05/2005

(deriva dall'atto 2)

2. #\*\*\*\*\*#

nato a il

dal 16/01/1976 al 14/05/2005

(deriva dall'atto 2)

C. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/2005 - US Sede ROMA (RM) Registrazione  
Volume 403 n. 11 Registrato in data 21/09/2005 - DICHIARAZIONE Voltura n. 61016.1/2005 - Pratica n.



RM0675386 in atti dal 13/10/2005

1. #\*\*\*\*\*#

(CF)#

nata a il

dal 14/05/2005 al 26/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

2. #\*\*\*\*\*#

(CF)#

nata a il

dal 14/05/2005 al 26/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

3. #\*\*\*\*\*#

(CF)#

nata a il

dal 14/05/2005 al 26/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

4. #\*\*\*\*\*#

(CF)

nata a il

dal 14/05/2005 al 26/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

D. Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale SGOBBO, ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 41356 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 54386.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 31/07/2007

1. #\*\*\*\*\*#(CF \*\*\*\*\*)#

nato a il

dal 26/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	457	1122	16	4	A/2	3		58,00 mq	728,2 €	5

### CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi per la realizzazione delle superfetazioni sopra descritte. Tuttavia non sarà necessario aggiornare la planimetria poiché tali superfetazioni dovranno essere



rimosse e la rimozione legittimata con una SCIA di ripristino.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni discrete. Infatti, la sottoscritta, ritiene che l'unità immobiliare, oggetto di stima, abbia bisogno solo di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, al fine di epurare l'immobile delle superfetazioni realizzate ed essendo l'appartamento realizzato con finiture essenziali, con condizione generale che suggerisce di non dover intervenire nell'appartamento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto è un mono livello posto all'ultimo piano di una palazzina di cinque piani fuori terra, con l'ascensore che arriva al quarto piano. Si accede attraverso un cancello che si apre su via del Casaletto che porta nell'area di pertinenza condominiale in comune con le altre palazzine. L'appartamento è interamente circondato da terrazza pertinenziale sulla quale è stata realizzata una cubatura abusiva composta, precisamente, dalla veranda, tinello e dalla cabina armadio. Tale cubatura è completamente abusiva, per tale motivo non è stata considerata nella consistenza dell'immobile anzi è stato redatto un computo metrico per epurare l'appartamento di tale cubatura, il cui costo è stato detratto dal valore dell'immobile.

L'immobile, oggetto della presente relazione, è composto da un monolocale parzialmente separato in due ambienti soggiorno e camera da letto oltre al bagno, alla cucina ed alla terrazza corredato di un locale ripostiglio al medesimo piano.

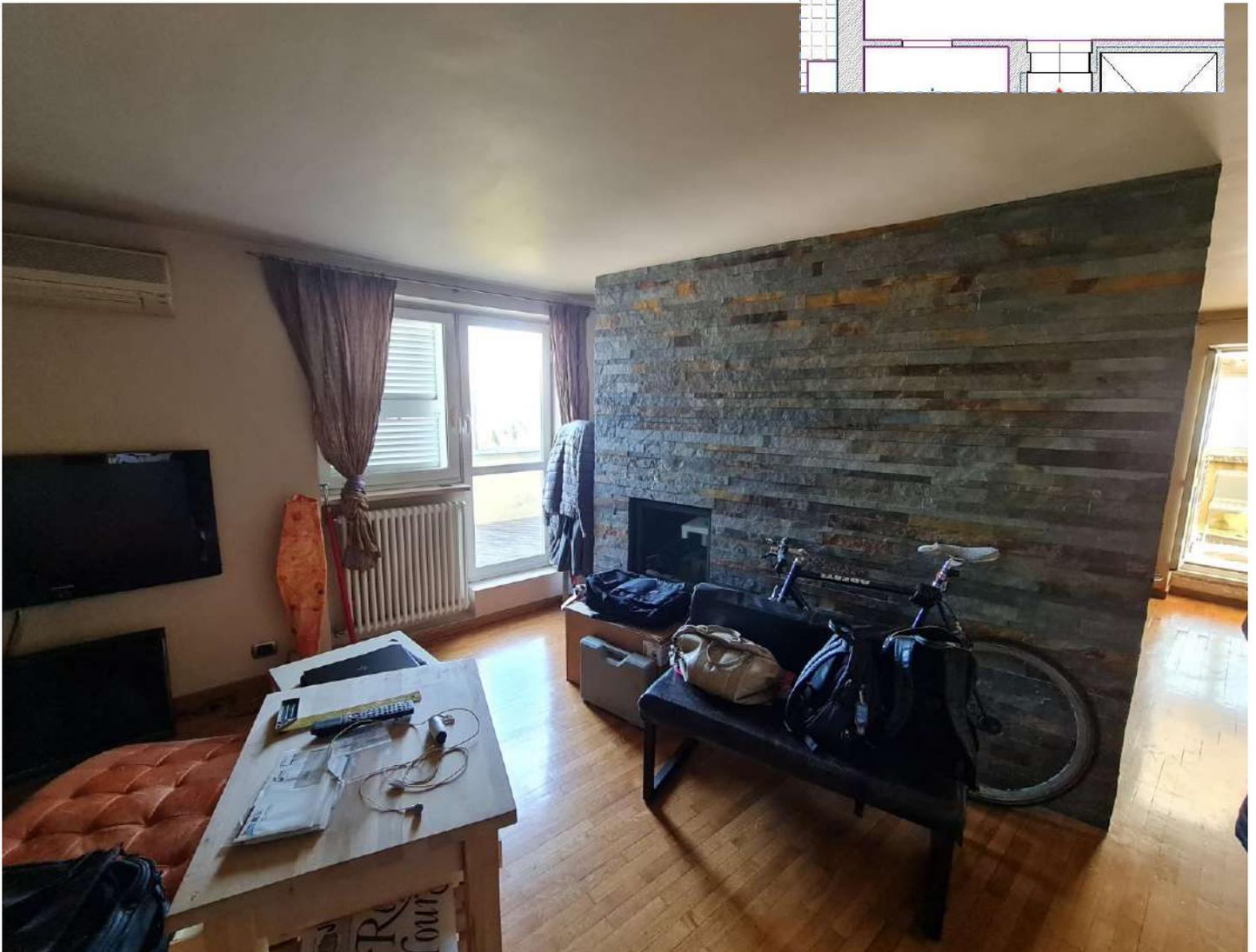
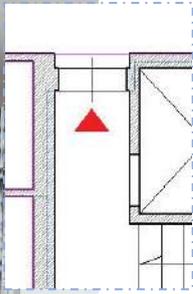
I prospetti presentano le rifiniture che possono definirsi ordinarie, tinteggiate, color crema, che, come i prospetti dell'intero stabile, sono in uno stato di manutenzione discreto. Internamente, l'unità immobiliare, così come si evince dalla documentazione fotografica, presenta materiali di rifinitura discreti, con pavimento in parquet in legno rovere, il bagno ha sia le pareti sia il piano di calpestio rivestito con resina. il terrazzo è pavimentato in legno. Gli infissi sono in alluminio, le persiane sono in ferro. Il riscaldamento è autonomo con termocamino e aria condizionata.

La veranda realizzata ha la copertura in policarbonato e le pareti in vetro, la zona tinello presenta infiltrazioni sull'intradosso del solaio con sviluppo di muffa, che è presente anche nella cabina armadio. Tuttavia, questi ambienti sono tutti oggetto di abuso e pertanto vanno rimossi.

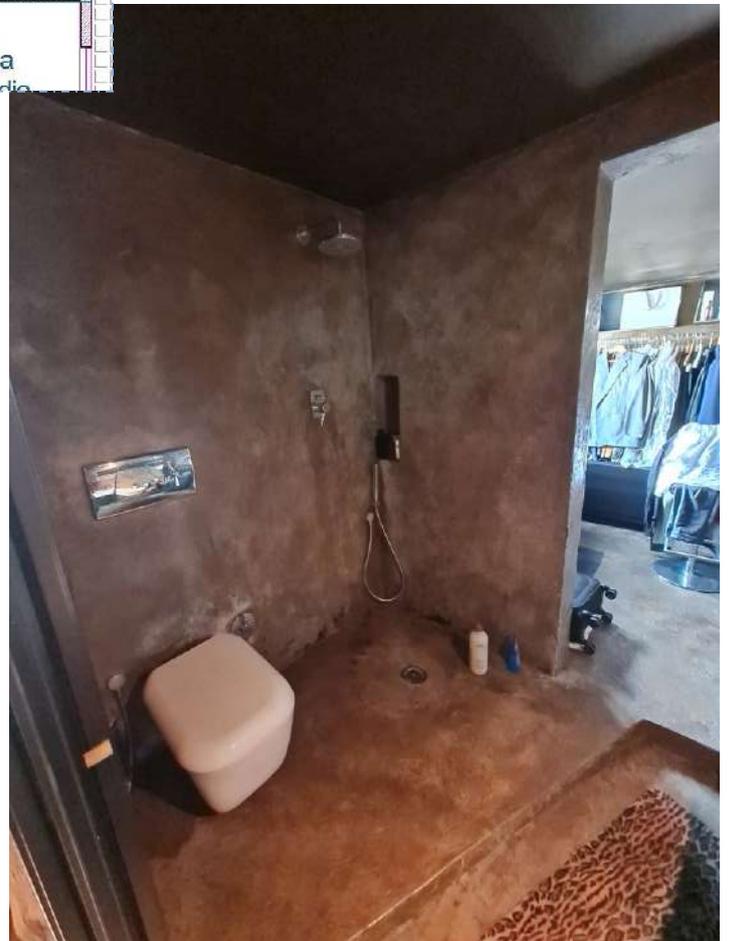
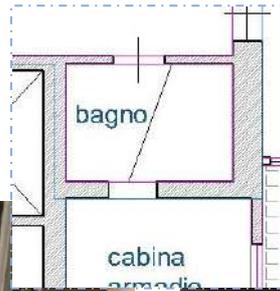
L'altezza utile dell'immobile è di 2,32 ml.

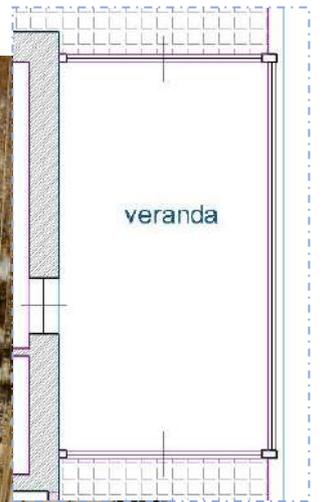
L'immobile è sprovvisto di posto auto o box.

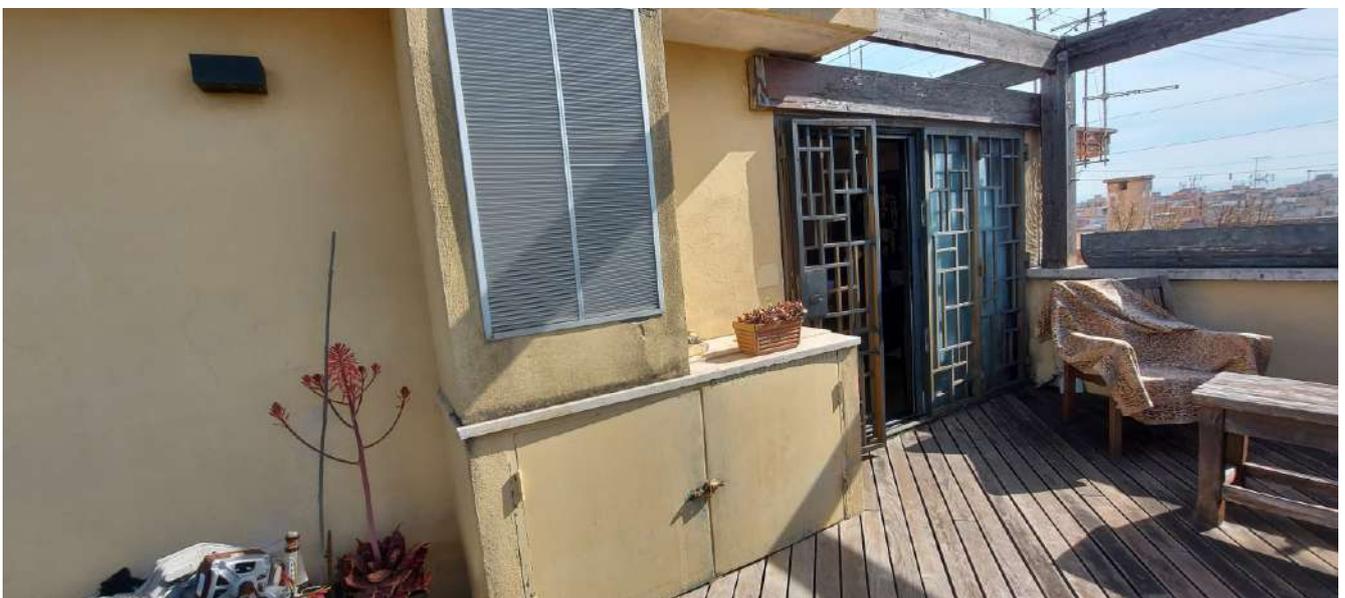














## PROVENIENZE VENTENNALI

### STATO DELLE TRASCRIZIONI SUCCEDETESI NEL VENTENNIO

#### 1) A FAVORE DI:

#\*\*\*\*\*# nato a\*\*\*\* i\*\*\*\*\* in qualità di trustee,

# con sede in Roma istituzione di trust trascritta al 24 giugno 2010 al n. 44.795 di form. A favore  
## in forza di atto a rogito Del notaio Lorenzo Cavalaglio Di Roma in data 1 giugno 2010 rep. n. 2509  
contro #\*\*\*\*\*# nato a \*\*\*\* i\*\*\*\*\* e successivo conferimento immobili in trust trascritto il  
24 giugno 2010 al n. #44.796 di form. a favore ## suddetto in forza dello stesso atto a  
rogito del notaio Lorenzo Cavalaglio di Roma in data 1 giugno 2010 rep. n. 2509 contro ##

#### 2) A FAVORE DI:

#\*\*\*\*\*#

ed a carico di

## nata a il ,

#\*\*\*\*\*# nata ad \*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,

## nata a il

# nata a il

formalità eseguita in data 28 luglio 2007 al n. 54386 in forza dell'atto a rogito del notaio Antonio Sgobbo in  
data 26 luglio 2007 Rep. n. 41356 con il quale il signor #\*\*\*\*\*# suddetto acquistava dai signori #\*\*\*\*\*  
e # suddetti quanto in oggetto

#### 3) A FAVORE DI:

#\*\*\*\*\*#

ed a carico di

# nato

formalità eseguita in data 25 agosto 2006 al numero 72 833 in forza di successione legittima in morte del  
suddetto ## deceduto in data dichiarazione di successione presentata a Roma il  
21 settembre 2005 al n. 11 vol. 403, accettazione tacita trascritta a Roma il 28 luglio 2007 al n 54 385 di  
formalità.

#### 4) A FAVORE DI:

## suddetto per aver acquistato quanto in oggetto in virtù di titolo oltre il ventennio.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

- Ipoteca iscritta in data 28 luglio 2007 al numero 35.971 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa per euro 812. 500,00 su finanziamento di euro 325.000,00 da estinguersi in anni 15 contro #  
#
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2009 al numero 32.641 di formalità a favore di Trevi Finance n. 3 srl euro 100.000, 0 0 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Roma in data 6 Febbraio 1996 rep. n. 3276 contro ##
- Ipoteca iscritta in data 15 Dicembre 2010 al numero 33.992 di formalità a favore di ## nato a il per euro 50.000 su finanziamento di euro 50.000 contro ##
- Domanda giudiziale avente ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta il 4 Marzo 2011 al n. 13.356 di form. In forza di decreto emesso dal tribunale di Roma in data 31 gennaio 2011 rep. n. 1655 a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa e contro ## e ##
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 24 luglio 2012 al numero 10.613 di formalità a favore del Credito Artigiano spa per euro 65.000,00 info forza di ordinanza ex art. ter emessa dal Tribunale di Milano in data 28 novembre 2011 rep. n. 5871 contro ##
- Domanda giudiziale avente ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta il 26 novembre al n 82.115 di form. in forza di decreto emesso dal tribunale di Roma in data 9 maggio 2011 rep. n 5871 a favore del credito artigiano spa e contro ##
- Pignoramento trascritto il 28 gennaio 2016 al numero 5460 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Fermo in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma il 15 dicembre 2015 rep. n. 61043 contro #  
#



## NORMATIVA URBANISTICA



Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

Non è soggetto a vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici, delle aree protette, della difesa del suolo e tutela delle acque.

Non è inserito all'interno della Carta per la qualità.



Inoltre si rileva che per l'immobile in oggetto non risulta alcun Vincolo del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale - della Regione Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Condono per l'immobile oggetto di perizia è presente l'istanza di Condono:

Protocollo n. 85/51370- int. C/15 per la quale sono state rilasciate le concessioni n. 98936 e 98934 del 19/03/1998. È stato altresì rilasciato il certificato di abitabilità 45271 del 26 aprile 2006.

L'immobile, tuttavia, si presenta con diverse superfetazioni realizzate sulla terrazza insanabili urbanisticamente di cui si rende necessaria la rimozione.

### **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.

La scrivente ha, inoltre, verificato che non c'è la possibilità di sanabilità dello stato dei luoghi degli immobili presenti abusivamente nella terrazza di pertinenza, per cui, al fine di dare una valutazione dell'immobile epurata da ogni costo necessario per portare l'immobile urbanisticamente a norma va redatta una SCIA per il ripristino e la restituzione dell'unità immobiliare alle sue caratteristiche originarie mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni.

Detto ripristino e sanatoria delle tramezzature è possibile presentando presso il SUET del Municipio di appartenenza una SCIA di ripristino per l'eliminazione della cubatura realizzata sulla terrazza, la chiusura dei vani porta di accesso a dette cubature, oltre per sanare la diversa distribuzione interna. Tale procedura



amministrativa prevede il pagamento della sanzione amministrativa oltre i diritti di segreteria e le spese tecniche per i titoli urbanistici da presentare per un totale di circa € 6.000,00. Il costo per la demolizione della cubatura realizzata sulla terrazza, è di € 5.726,63 come meglio specificato nel computo metrico sotto riportato, oltre IVA di legge al 22% equivalente a € 1.259,86 per un totale di € 6.986,49 oltre al ripristino dell'aspetto esteriore dell'edificio libero dalle superfetazioni realizzate, così come risulta dal titolo originario, con una spesa dovuta per diritti di segreteria, per sanzioni amministrative, per oneri professionali, per la DL e per la sicurezza, per un totale di € 13'000,00 circa. Di seguito, si riporta, il relativo computo metrico delle opere necessarie per la restituzione dell'unità immobiliare alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e degli abusi, il cui prezzo di demolizione ricavato dal prezziario della DEI.

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ELIMINAZIONE SUPERFETAZIONI**

NR Ord	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	costo unitario/unità	costo unitario	N°	QUANTITA' RILEVATE	IMPORTO
<b>CAP A</b> <b>OPERE DI RIPRISTINO</b>						
1	Protezione con teli e spostamento di mobilio e suppellettili, ricollocazione a fine lavori e pulizia dei luoghi e quanto occorrente per dare il lavoro completo in ogni sua parte	a corpo	€ 300,00	1,00	1,00	€ 300,00
2	Demolizione di solai sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in putrelle e tavelloni solaio copertura cabina armadio	mq	€ 22,60	1,00	5,70	€ 128,82
3	Veranda: Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	€ 22,92	1,00	38,26	€ 876,92
4	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati tamponatura cabina armadio tamponatura e solaio tinello	mq	€ 8,68	2,00	22,31	€ 387,30
		mq	€ 8,68	2,00	31,07	€ 539,31
5	Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento di livelli: valutazione a volume	mc	€ 23,27	1,00	19,47	€ 453,00
6	Trasporto a discarica autorizzata e realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	mc	€ 70,09	1,00	19,47	€ 1.364,46
7	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)	mc	€ 18,00	1,00	19,47	€ 350,41
8	Muratura di mattoni dello spessore di una testa, compresi oneri e magisteri, anche per esecuzione a piccoli tratti, ripresa di paramenti, archi, spalle, ammorsature, colonne a tutto tondo, ecc., necessari a fornire l'opera realizzata a perfetta regola d'arte: con mattoni semipieni doppio UNI (12 x 12 x 25 cm), muratura al piano di campagna con malta idraulica chiusura bucatina tamponatura nel baio verso c. armadio	mq	€ 42,09	2,00	1,87	€ 157,42
9	Intonaco civile per interni costituito da arricciatura, rinzafo con malta bastarda tirato a fratazzo stretto e successivo strato finale con colla di malta pozzolanica rifinito alla lama chiusura bucatina tamponatura nel baio verso c. armadio	mc	€ 36,75	2,00	1,87	€ 137,45
12	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso (scagliola) e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 5 mm su pareti verticali ed orizzontali chiusura bucatina tamponatura nel baio verso c. armadio	mq	€ 11,90	2,00	1,87	€ 44,51
13	Tinteggiatura con resina chiusura bucatina tamponatura nel baio verso c. armadio	mq	€ 8,72	2,00	1,87	€ 32,61
	<b>SOMMANO</b>					<b>€ 4.772,19</b>
<b>CAP B</b> <b>IMPREVISTI</b>						
16	Imprevisti considerati il 20%			%	1,00	€ 954,44
	<b>SOMMANO</b>					<b>€ 954,44</b>

RIEPILOGO GENERALE			
OPERE DI RIPRISTINO		CAP A	€ 4.772,19
IMPREVISTI		CAP B	€ 954,44
<b>TOTALE</b>			<b>€ 5.726,63</b>



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore dell'immobile all'attualità, la sottoscritta per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma riferita all'anno 2022, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia di quelle riferite alle unità abitative, sia di quelle che caratterizzano il contesto in cui l'immobile è collocato. Più precisamente, si è tenuto conto dei seguenti elementi: l'esposizione degli ambienti, i livelli degli immobili, la consistenza e le relative dimensioni degli immobili, l'altezza dei soffitti; lo stato di conservazione dell'edificio di appartenenza, la consistenza di spazi condominiali; la zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo di 0,86 per l'unità immobiliare oggetto di stima.

immobile	Piano:	attico	0,95
	Stato conservativo:	da ristrutturare parzialmente	0,95
	Affaccio:	su tre lati	1,00
	Esposizione:	discretamente assoluta	1,00
	Altezza soffitti :	inferiore al 2,70 ml	0,95
edificio	Vista:	prevalentemente libera	1,00
	Tipologia:	non intensivo	1,00
	Stato conservativo:	medio	1,00
	Spazi condominiali:	senza rilevanti spazi	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO			0,86

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

#### **Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casaleto 151, edificio C, interno 15, piano 5 corredato di un locale ripostiglio al medesimo piano**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via del Casaleto 151, piano quinto, interno 15 in zona Monteverde nelle immediate vicinanze di un'importante zona commerciale. Precisamente si trova nel quartiere Casaleto/Colli Portuensi, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, in uno stabile poco distante da tutte le attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo e tranquillo presente nella zona, costituito prevalentemente da edifici del secondo dopoguerra, a quattro-cinque piani, con destinazione d'uso soprattutto residenziale, ubicata a poca distanza da Villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di



Roma. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie, poco distante dalla stazione di Trastevere e servita dai servizi suburbani. Il complesso immobiliare in cui insiste l'appartamento è di tipo residenziale ed è composto da cinque palazzine con accesso in comune, dotato di corte d'ingresso L'immobile oggetto della presente relazione è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza ma è corredato di un locale ripostiglio.

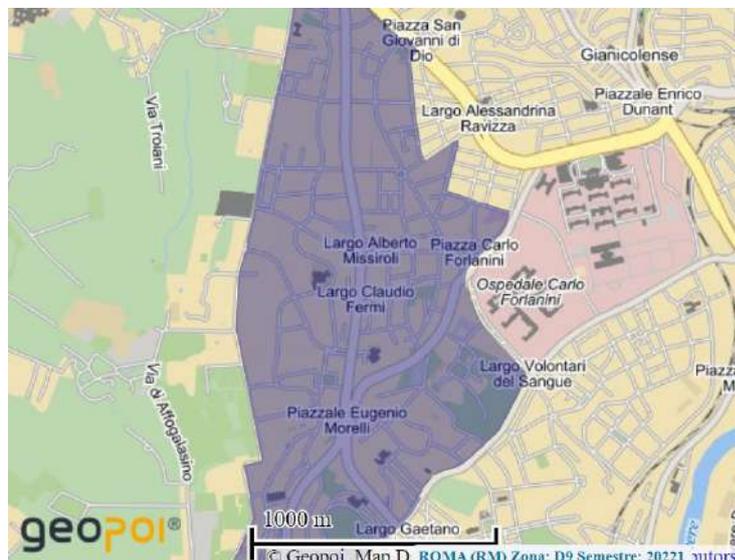
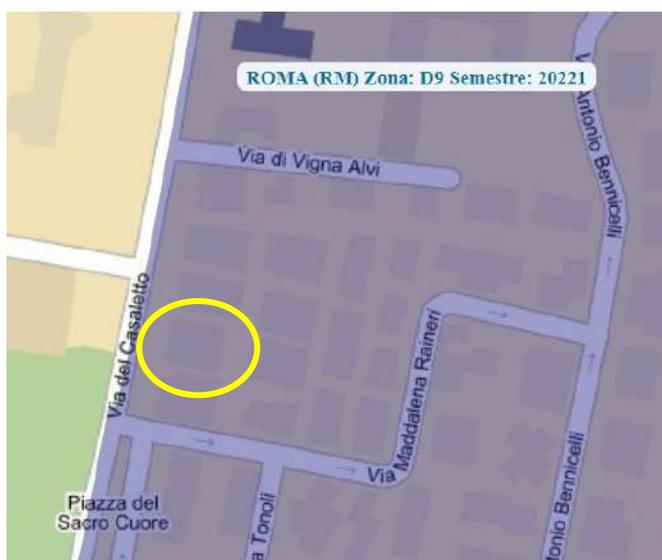
**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 1122, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A/2**

**Valore di stima del bene: € 153.000,00** Il valore dell'immobile

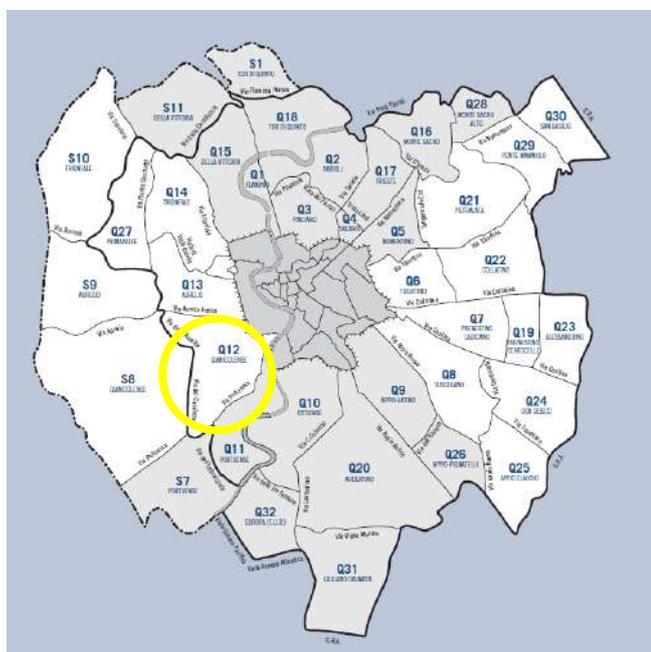
### AGENZIA DELLE ENTRATE

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 semestre 1 della Provincia di ROMA, Comune: Fascia/zona: Periferica/COLLI PORTUENSI Codice zona: D9, Microzona: 56, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale riporta i seguenti valori di Mercato riferiti alla superficie lorda:

-per abitazioni di civili con uno stato conservativo normale il valore di mercato va da un min. 2'600,00 €/mq ad un max. di 3'600,00 €/mq.



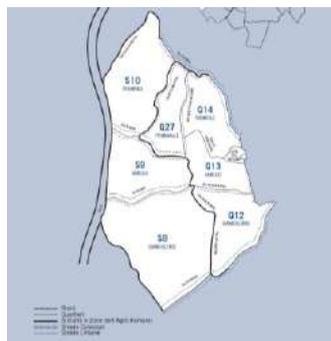
### LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA



Il "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma" Anno 2022 per Urbani e Suburbi Zona Ovest di Roma GIANICOLENSE - Q12 si rileva che:

-per abitazioni della prima fascia il valore è di € 3'300,00.(€/mq).

-per abitazioni della seconda fascia il valore è di €3'000,00 (€/mq).



Dai valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €3'125,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0.86 sopra determinato. Si giunge quindi al valore arrotondato di €/mq 2'700,00.

Questo valore al metro quadrato tiene conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, alla localizzazione del bene. Moltiplicando il prezzo al mq ottenuto per la superficie commerciale si ottiene il valore del bene stimato in euro € 169.371,00 (centosessantanovetrecentosettanuno/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Roma (RM) - via del Casaletto 151, edificio C, interno 15, piano 5 corredato di un locale ripostiglio	62,73 mq	2'7000,00 €/mq	€ 169.371,00	100,00%	€ 169.371,00
				Valore di stima:	€ 169.371,00

Valore di stima: € 169.371,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13'000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore di stima: **153.243,58**

Tale valore opportunamente arrotondato

**Valore finale di stima: € 153.000,00**

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

Roma, li 03/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Percaccio Gloria Carmen



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

#### **Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casaletto 151, edificio C, interno 15, piano 5 corredato di un locale ripostiglio al medesimo piano**

L'appartamento oggetto di stima è un monolocale, con bagno, cucina e annessa terrazza corredato di locale ripostiglio posto allo stesso piano. Detto immobile è ubicato in Roma, in via del Casaletto 151, piano quinto, interno 15 in zona Monteverde nelle immediate vicinanze di un'importante zona commerciale. Precisamente si trova nel quartiere Casaletto/Colli Portuensi, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, in uno stabile poco distante da tutte le attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo e tranquillo presente nella zona, costituito prevalentemente da edifici del secondo dopoguerra, a quattro-cinque piani, con destinazione d'uso soprattutto residenziale, ubicata a poca distanza da Villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di Roma. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie, poco distante dalla stazione di Trastevere e servita dai servizi suburbani. Il complesso immobiliare in cui insiste l'appartamento è di tipo residenziale ed è composto da cinque palazzine con accesso in comune, dotato di corte d'ingresso. L'immobile oggetto della presente relazione è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 1122, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A/2**

**Destinazione urbanistica:** Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 Non è soggetto a vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici, delle aree protette, della difesa del suolo e tutela delle acque. Non è inserito all'interno della Carta per la qualità. Inoltre si rileva che per l'immobile in oggetto non risulta alcun Vincolo del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale - della Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 153.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2016 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via del Casaletto 151, edificio C, interno 15, piano 5 corredato di un locale ripostiglio al medesimo piano		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 1122, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni discrete. Infatti, la sottoscritta, ritiene che l'immobile oggetto di stima abbia bisogno solo di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, con finiture essenziali, constatata la condizione generale dell'immobile che suggerisce di non dover intervenire nell'appartamento.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Roma, in via del Casaletto 151, piano quinto, interno 15 in zona Monteverde. È un monolocale, con bagno, cucina e annessa terrazza corredato di locale ripostiglio posto allo stesso piano. Nelle immediate vicinanze di un'importante zona commerciale. Precisamente si trova nel quartiere Casaletto/Colli Portuensi, nel territorio dell'attuale Municipio Roma XII, in uno stabile poco distante da tutte le attività commerciali, dalle scuole, dai centri sportivi. La microzona è da considerarsi di ottimo livello qualitativo, per il contesto edilizio abbastanza estensivo e tranquillo presente nella zona, costituito prevalentemente da edifici del secondo dopoguerra, a quattro-cinque piani, con destinazione d'uso soprattutto residenziale, ubicata a poca distanza da Villa Doria Pamphilj, oggi il parco pubblico più grande di Roma. Detta zona è ben collegata anche con i mezzi di superficie, poco distante dalla stazione di Trastevere e servita dai servizi suburbani. Il complesso immobiliare in cui insiste l'appartamento è di tipo residenziale ed è composto da cinque palazzine con accesso in comune, dotato di corte d'ingresso. L'immobile oggetto della presente relazione è privo di un posto auto o/o un box di pertinenza, ma è corredato di locale ripostiglio posto allo stesso piano.		

