

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cristina Giuseppa, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica.....   | 8  |
| Regolarità edilizia .....  | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.000,00</b> .....        | 15 |



## INCARICO

---

All'udienza del 13/11/2023, il sottoscritto Arch. Di Cristina Giuseppa, con studio in Via Antonio Baiamonti, 4 - 00195 - Roma (RM), email euidic@tin.it, PEC g.dicristina@pec.archrm.it, Tel. 06 37 22 063, Fax 06 37 22 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 15, scala A, interno 24, piano 6

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, sito nel fabbricato "15" del lotto "D" (comparto "Z9"), al piano sesto della scala "A", distinto con int. 24, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo a livello. L'immobile fa parte del centro residenziale "ALTAMIRA", posto in località Magliana o Muratella (comprensorio ALITALIA), costituito da sedici fabbricati distinti con i numeri da "1" a "16", ripartiti in quattro lotti distinti con le lettere "A", "B", "C" e "D". Il complesso residenziale è dotato di guardiola all'ingresso e al suo interno vi sono aree verdi ed ampi spazi di parcheggio; esso ricade in zona suburbana, caratterizzata da una bassa densità edilizia; l'area è dotata di mezzi di trasporto pubblico; i servizi di quartiere distano circa km 3-4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 15, scala A, interno 24, piano 6

## 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con vano scala, appartamento int. 25, distacchi del fabbricato per due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 57,00 mq         | 63,00 mq         | 1            | 63,00 mq                 | 3,10 m   | sesto |
| Terrazzo                                     | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,25         | 6,25 mq                  | 0,00 m   | sesto |
| Terrazzo                                     | 77,50 mq         | 85,00 mq         | 0,10         | 8,50 mq                  | 0,00 m   | sesto |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>77,75 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>77,75 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%. Per il terrazzo, di superficie lorda di circa mq. 110, si è proceduto applicando ai primi mq. 25 un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25 ed ai restanti metri quadrati un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10. Si precisa che, essendo la copertura dell'appartamento di forma curvilinea, le altezze interne variano da un massimo di circa m. 3,72 ad un minimo di circa m. 2,49, risultando un'altezza media di circa m. 3,10.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/09/2003 al 10/12/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 771, Part. 548, Sub. 92, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 732,08<br>Piano 5-6  |
| Dal 10/12/2003 al 20/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 771, Part. 548, Sub. 92, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 732,08<br>Piano 5-6  |
| Dal 20/07/2005 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 771, Part. 548, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano 6   |
| Dal 09/11/2015 al 28/06/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 771, Part. 548, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 3,5 vani<br>Superficie catastale Totale 82 mq. Totale escluse<br>aree scoperte 66 mq<br>Rendita € 569,39<br>Piano 6 |
| Dal 28/06/2016 al 15/12/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 771, Part. 548, Sub. 502, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 3,5 vani<br>Superficie catastale Totale 82 mq. Totale escluse<br>aree scoperte 66 mq<br>Rendita € 569,39<br>Piano 6 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |             |   |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |             |   |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 771    | 548   | 502  | 6                   | A2         | 6      | 3,5 vani    | Totale 82 mq.<br>Totale escluse aree scoperte 66 mq | 569,39 € | 6     |          |



## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, salvo l'attuale presenza di una tettoia sul terrazzo e salvo la non corrispondenza dell'altezza media che nella planimetria catastale è indicata in m. 2,70 mentre quella reale è di circa m. 3,10 (v. paragrafo "Regolarità edilizia").

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile risulta libero; esso è nella disponibilità del debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo abita insieme alla figlia minorenni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a il , come dichiarato dallo stesso debitore.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile nel complesso si trova in buono stato di conservazione anche se la pulizia dell'appartamento risulta molto trascurata.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari. Esso fa parte del "Condominio Altamira Ed. 15" e partecipa al Supercondominio "Centro Residenziale Altamira" composto di n. 16 edifici. Ad oggi la sottoscritta è riuscita a reperire il Regolamento del "Condominio Altamira Ed. 15" (V. All. O), ma non quello del Supercondominio "Centro Residenziale Altamira" pur avendolo chiesto all'amministratore di quest'ultimo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito nel periodo 2001-2005 circa, composto di sette piani fuori terra e di un piano interrato. L'edificio è di tipo civile e comprende due scale condominiali denominate "A" e "B"; esso si presenta esternamente in normali condizioni di manutenzione. L'edificio è costruito con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; la copertura è in parte piana, in parte curvilinea, in parte a terrazza; esternamente le facciate sono parte in cortina parte ad intonaco con tinteggiatura; i balconi sono dotati di ringhiere in ferro; l'androne interno del fabbricato è pavimentato in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate; il portone di ingresso è in alluminio e vetro; il vano scala condominiale è con gradini rivestiti in marmo e con pareti intonacate e tinteggiate; è presente un ascensore per ciascuna scala condominiale. Le parti interne condominiali si presentano in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto di n. 16 edifici, dotato di aree verdi e di parcheggi, oltre che di una guardiola all'ingresso del comprensorio.

L'appartamento pignorato ha una sola esposizione e presenta le seguenti caratteristiche e finiture interne: la copertura ha una forma curvilinea con altezze interne che variano da un massimo di circa m. 3,72 ad un minimo di circa m. 2,49 (altezza media utile circa m. 3,10); le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramiche nel bagno e in grès porcellanato nell'angolo cottura; i pavimenti interni sono in



marmo e ceramiche nel bagno; gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri; gli infissi interni sono in legno. Il terrazzo è pavimentato con mattonelle di ceramica ed è dotato di parapetto in parte in muratura in parte con ringhiera in ferro. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia; idrico; gas; telefono; citofono; impianto termico automatico con caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria; n. 2 climatizzatori. L'appartamento nel complesso si trova in buono stato di conservazione anche se la pulizia è molto trascurata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme alla figlia minorene \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a il, come dichiarato dallo stesso debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                            |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/12/2000 al 10/12/2003 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Arcangeli Cesare di Roma | 20/12/2000  | n. 28248             |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 1                          | 05/01/2001  | n. 805               | n. 582             |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 10/12/2003 al 28/06/2016 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Arcangeli Cesare         | 10/12/2003  | n. 31813             | n. 15615           |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 1                          | 23/12/2003  | n. 114176            | 74364              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |



|                |                   |                              |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/2016 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Papi Marco in Roma    | 28/06/2016  | n. 133950            | 44461              |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Roma 1                       | 01/07/2016  | n. 76491             | n. 52565           |
|                |                   | <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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 01/07/2016  
Reg. gen. n. 76492 - Reg. part. n. 12819  
Quota: 1/1  
Importo: € 276.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 13/03/2023  
Reg. gen. n. 30740 - Reg. part. n. 21685  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA





Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'intero complesso edilizio di cui l'immobile pignorato fa parte è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 974/C del 17/10/2001 e, successivamente, per l'edificio 15, comparto Z9, di cui l'appartamento pignorato è parte, è stato rilasciato in data 19/05/2005 il Permesso di Costruire n. 402 prot. n. 27734 del 05/05/2005 (per il completamento e la scissione della Concessione edilizia n. 974/C del 17/10/2001).

Per l'appartamento in oggetto è stata presentata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge n. 326/03, in data 10/12/2004 con prot. n. 0/558085/0 e 0/558117/0 per cambio d'uso da locale lavatoio-stenditoio ad abitazione e per variazione di prospetto con inserimento di infisso esterno in alluminio e muratura (con conseguente chiusura di un vano), e per essa è stato rilasciato Titolo edilizio in sanatoria n. 369165 del 22/12/2014.

Durante le indagini la sottoscritta non è riuscita a reperire il certificato di Agibilità (V. All. L - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma e Risposta).

Rispetto al progetto allegato al condono edilizio l'immobile pignorato presenta le seguenti difformità:

- 1) aumento delle altezze mediamente di circa 25 cm.: nel progetto in sanatoria è indicata un'altezza massima interna di m. 3,40 ed un'altezza minima interna di m. 2,30, da cui risulta un'altezza media interna di m. 2,85 (v. All. I); nella realtà, in base ai rilievi effettuati dalla sottoscritta, si riscontra un'altezza massima interna di circa m. 3,72 ed un'altezza minima interna di circa m. 2,49, da cui risulta un'altezza media interna di circa m. 3,10.
- 2) realizzazione di una tettoia sul terrazzo (su una superficie di circa m. 4,00 x 2,70), costruita con struttura metallica e manto di copertura in legno.

Si ritiene che gli abusi di cui ai punti 1) e 2) non siano sanabili e per essi si prevede il ripristino dello stato dei luoghi o il pagamento di sanzioni laddove non sia possibile il ripristino senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. Le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e/o per le sanzioni pecuniarie vengono valutate in termini percentuali di deprezzamento del valore di mercato dell'immobile, nel caso specifico secondo un abbattimento del 10% del valore stimato del bene (v. paragrafo "Stima").

### CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

Per l'appartamento è stato emesso in data 17/02/2015 l'Attestato di Prestazione Energetica (con classe energetica F) a firma del tecnico arch. David Velluti, con validità fino al 31/12/2016 e, dunque, ad oggi scaduto. La sottoscritta non ha potuto provvedere alla redazione e deposito del nuovo APE presso la Regione Lazio in quanto ad oggi non è stato possibile reperire il libretto di impianto e l'ultimo rapporto di controllo della caldaia presente nell'appartamento, nè i documenti tecnici relativi ai climatizzatori presenti nell'unità immobiliare.

### DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico, termico) presenti nell'immobile pignorato.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 414,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.199,00

Si precisa che sono state deliberate delle spese straordinarie per lavori facciate per un importo totale rate di euro 1.199,00 in relazione al condomino .

In base alla documentazione fornita dall'amministratore del "Condominio Altamira Ed. 15", risultano alla data del 06/05/2024 delle spese insolte riferite agli ultimi due anni di Euro 5.871,46; in base alle informazioni ricevute dallo stesso amministratore, il "Condominio Altamira Ed. 15" ha presentato ricorso per ingiunzione di pagamento di Euro 5.195,08 presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Roma (R.G. 6550/2024, G.d.P. Marando) ed è in attesa che il Giudice emetta il provvedimento monitorio.

Ad oggi la sottoscritta non è riuscita ad ottenere dall'amministratore del Supercondominio "Centro Residenziale Altamira" alcuna informazione e/o documentazione in merito ai relativi oneri e alle eventuali spese insolte.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 15, scala A, interno 24, piano 6

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, sito nel fabbricato "15" del lotto "D" (comparto "Z9"), al piano sesto della scala "A", distinto con int. 24, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo a livello. L'immobile fa parte del centro residenziale "ALTAMIRA", posto in località Magliana o Muratella (comprensorio ALITALIA), costituito da sedici fabbricati distinti con i numeri da "1" a "16", ripartiti in quattro lotti distinti con le lettere "A", "B", "C" e "D". Il complesso residenziale è dotato di guardiola all'ingresso e al suo interno vi sono aree verdi ed ampi spazi di parcheggio; esso ricade in zona suburbana, caratterizzata da una bassa densità edilizia; l'area è dotata di mezzi di trasporto pubblico; i servizi di quartiere distano circa km 3-4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 548, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 200.000,00

La valutazione, riferita all'attualità, è stata effettuata paragonando due metodi di stima: il primo metodo, quello così detto sintetico-comparativo, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede; il secondo metodo si



basa sull'utilizzo degli Osservatori Immobiliari.

1) Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo:

nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato prendendo in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico T Group, DMV, Tecnocasa, Meridiana s.r.l., immobiliare.it). I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di mercato vengono opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale. Dall'insieme delle informazioni reperite è stato, così, ricavato un valore medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 2.452,00; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 2.452,00 x mq. 77,75 = Euro 190.643,00 (Valore determinato da indagini di mercato).

2) Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari:

nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni di tipo civile della zona suburbana Muratella, cod. di zona E98, in cui ricade l'immobile in oggetto, riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 1.800 al massimo di Euro/mq 2.700 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2023, semestre 2). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione normale di manutenzione.

Nel caso in esame, considerando l'ubicazione al piano attico, il taglio piccolo dell'appartamento, lo stato di conservazione nel complesso buono (salvo la trascuratezza della pulizia), il tipo di comprensorio nel quale si trova l'immobile, nonché tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene di potere assumere la quotazione massima di Euro/mq 2.700,00.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore:

Euro/mq 2.700,00 x mq. 77,75 = Euro 209.925,00 (Valore sulla base dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate).

Riassumendo, abbiamo per l'immobile da stimare due valori:

1) Valore determinato secondo il metodo sintetico-comparativo pari a Euro 190.643,00.

2) Valore determinato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a Euro 209.925,00.

Dalla media dei valori ottenuti si ricava il seguente valore: Euro 200.284,00 (Valore medio) e per arrotondamento Euro 200.000,00 pari a circa Euro/mq. 2.572,35.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via<br>Colonnello Tommaso<br>Masala n. 42, edificio<br>15, scala A, interno 24,<br>piano 6 | 77,75 mq                 | 2.572,35 €/mq   | € 200.000,00       | 100,00%          | € 200.000,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 200.000,00 |



Valore di stima: € 200.000,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00   | %    |
| Spese condominiali insolute           | 5871,46 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 164.000,00**

Il valore di stima di Euro 200.000,00 viene deprezzato del 10% in considerazione delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e/o per le sanzioni pecuniarie, con riferimento alle difformità riscontrate, nonchè viene decurtato delle spese condominiali insolute riferite agli ultimi due anni pari ad Euro 5.871,46; inoltre, al valore di stima si applica il deprezzamento del 5% in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene in sede di vendita giudiziaria all'asta; si perviene, così, al valore finale di stima di Euro 164.128,54 e per arrotondamento Euro 164.000,00.

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 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Cristina Giuseppa

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato A - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato B - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato C - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Foto - Allegato D - Servizio fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E - Verbali di sopralluogo e di accesso dell'Esperto e del Custode giudiziario



- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Allegato F - Copia Permesso di Costruire
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato G - Copia Domanda di Condono edilizio
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Allegato H - Copia Titolo edilizio in sanatoria
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Allegato I - Copia Progetto allegato al Condono edilizio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato L - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma (richiesta copia Certificato di Agibilità) e Risposta
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Allegato M - Copia Atto di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato N - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato O - Copia Regolamento di Condominio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato P - Estratto conto dell'amministrazione condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato Q - Indagini di mercato e Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato R - Ricevute pec di invio dell'elaborato peritale al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 15, scala A, interno 24, piano 6  
Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, sito nel fabbricato "15" del lotto "D" (comparto "Z9"), al piano sesto della scala "A", distinto con int. 24, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo a livello. L'immobile fa parte del centro residenziale "ALTAMIRA", posto in località Magliana o Muratella (comprensorio ALITALIA), costituito da sedici fabbricati distinti con i numeri da "1" a "16", ripartiti in quattro lotti distinti con le lettere "A", "B", "C" e "D". Il complesso residenziale è dotato di guardiola all'ingresso e al suo interno vi sono aree verdi ed ampi spazi di parcheggio; esso ricade in zona suburbana, caratterizzata da una bassa densità edilizia; l'area è dotata di mezzi di trasporto pubblico; i servizi di quartiere distano circa km 3-4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 771, Part. 548, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade in "Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita".

**Prezzo base d'asta: € 164.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, edificio 15, scala A, interno 24, piano 6  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 771, Part. 548, Sub. 502, Zc.<br>6, Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 77,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile nel complesso si trova in buono stato di conservazione anche se la pulizia dell'appartamento risulta molto trascurata.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà del sig. **** Omissis ****, ubicato in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, sito nel fabbricato "15" del lotto "D" (comparto "Z9"), al piano sesto della scala "A", distinto con int. 24, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo a livello. L'immobile fa parte del centro residenziale "ALTAMIRA", posto in località Magliana o Muratella (comprensorio ALITALIA), costituito da sedici fabbricati distinti con i numeri da "1" a "16", ripartiti in quattro lotti distinti con le lettere "A", "B", "C" e "D". Il complesso residenziale è dotato di guardiola all'ingresso e al suo interno vi sono aree verdi ed ampi spazi di parcheggio; esso ricade in zona suburbana, caratterizzata da una bassa densità edilizia; l'area è dotata di mezzi di trasporto pubblico; i servizi di quartiere distano circa km 3-4. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** insieme alla figlia minorene **** Omissis ****, nata a il , come dichiarato dallo stesso debitore.   |                   |          |

