
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miozzi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 772/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato a il

Codice fiscale:

Nato a il



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 | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 772/2022 del R.G.E. | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.000,00 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 13 |



INCARICO

All'udienza del 09/11/2022, il sottoscritto Arch. Miozzi Tiziana, con studio in Viale Mazzini, 142 - 00100 - Roma (RM), email info@tizianamiozzi.it, PEC t.miozzi@pec.archrm.it, Tel. 06 94 10 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte Urano, 47, scala b, interno 7, piano 3

DESCRIZIONE

L'appartamento con annessa cantina e posto auto scoperto oggetto di tale perizia si trova a Fidene, quartiere a nord di Roma e appena dentro il raccordo anulare, caratterizzato dalla presenza di edifici ad alta densità, costruiti prevalentemente negli anni 80 da cooperative edilizie con contributi, su terreni del comune di Roma dati in concessione. Il quartiere è per lo più a destinazione residenziale, con caratteristiche popolari, ben servito dal punto di vista infrastrutturale e commerciale; sono presenti scuole primarie, ufficio postale e banche. La zona è collegata al resto della città da linee di autobus.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina e due bagni. completano l'abitazione due ampi balconi, una cantina al piano terra ed un posto auto scoperto.
la proprietà confina ad est con vano scala pianerottolo appartamenti interno 8 e 9; a nord affaccia su cortile di proprietà condominiale;
a sud affaccia su via Monte Urano.

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

al bene è annessa cantina al piano terra ed un posto auto scoperto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte Urano, 47, scala b, 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 superficiaria 1/2)
Codice fiscale:
Nato a il
- (Proprietà superficiaria 1/2)
Codice fiscale:
Nato a il

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

- (Proprietà superficiaria 1/2)
- (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

l'appartamento confina ad est con vano scala pianerottolo appartamenti interno 8 e 9; a nord affaccia su cortile di proprietà condominiale;
a sud affaccia su via Monte Urano

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 90,00 mq | 109,00 mq | 1,00 | 109,00 mq | 0,00 m | |
| Cantina | 4,50 mq | 5,20 mq | 0,20 | 1,04 mq | 0,00 m | |
| Posto auto scoperto | 2,75 mq | 2,75 mq | 0,10 | 0,28 mq | 0,00 m | |
| Balcone scoperto | 8,10 mq | 8,10 mq | 0,25 | 2,02 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 112,34 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 112,34 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 19/11/1985 | | Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1733, Sub. 34, Zc. 6 Categoria A3 Superficie catastale 118 mq |
| Dal 19/11/1985 al 05/04/2023 | proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni | Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 1731, Sub. 34, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 1.174,94 Piano 3 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita | Piano | Graffato |
| | 134 | 1731 | 34 | | A3 | 3 | vani7 | | 1174,94 € | 3 | |
| | 134 | 1729 | 2 | | PA | | | | | t | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

spostamento di una parete del soggiorno per allargamento ingresso. difformità da regolarizzare con una C.I.L.A. da presentare al comune di Roma e conseguente accatastamento

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione

PARTI COMUNI



viale di accesso al fabbricato ed area condominiale sulla quale insistono i posti auto assegnati ai singoli proprietari, oltre a quanto previsto nelle vigenti disposizioni⁸ di legge

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova in un edificio di sei piani più piano terra. L'edificio è costruito con struttura in cemento armato, tamponature a cassetta. Consta di n.6 piani più il piano terra dove si trova l'ingresso e le cantine di pertinenza delle abitazioni. L'esterno è rifinito in intonaco tinteggiato, con parti di cemento a vista. sul lato nord dell'edificio trovano posto spazi condominiali e i posti auto. Un portone in alluminio e vetro introduce ad un ampio ingresso con vano ascensore e scala in travertino che sale alle abitazioni. L'appartamento è suddiviso nei vari ambienti da tramezzature tradizionali in laterizio intonacato. I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono in parte tinteggiate. I bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle. Gli infissi sia interni che esterni sono in alluminio ed il portoncino è blindato. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono quelli originari e previsti da progetto; l'impianto termico è autonomo, alimentato da caldaia a metano. L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto e di una cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA ESECUTATO
CONIUGE IN COMUNIONE DEI BENI ESECUTATA
FIGLIA DEGLI ESECUTATI
FIGLIA DEGLI ESECUTATI
NIPOTE DEGLI ESECUTATI

PROVENIENZE VENTENNALI

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 aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/11/2001
Reg. gen. 104804 - Reg. part. 29249
Importo: € 160.710,00
A favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: SIROLLI MENDARO TESEO
Data: 30/11/2001
N° repertorio: 608319
Note: LA PRESENTE FORMALITA' ESPRIME I DATI DI IMPORTO E CAPITALE IN LIRE. NON RISULTA ANCORA CANCELLATA NONOSTANTE IL MUTUO SIA STATO POI RINEGOZIATO SECONDO LA FORMALITA' ANNOTATA SUCCESSIVAMENTE
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 30/07/2003
Reg. gen. 70519 - Reg. part. 18989
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: GIULIANI GIOVANNI
Data: 28/07/2003
N° repertorio: 37369
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/11/2006
Reg. gen. 151567 - Reg. part. 35887
Importo: € 156.071,18
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro
Capitale: € 104.047,45
Rogante: GIULIANI GIOVANNI
Data: 08/11/2006
N° repertorio: 47874
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 22/06/2012
Reg. gen. 65485 - Reg. part. 8713
Importo: € 25.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE
Contro
Capitale: € 17.665,25
Spese: € 3.360,00
Interessi: € 3.974,70
Data: 06/10/2011
N° repertorio: 9128
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bergamo il 10/10/2012
Reg. gen. 99025 - Reg. part. 13909



Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro
Capitale: € 134.429,92
Spese: € 15.487,84
Interessi: € 10.082,24
Data: 28/09/2012
N° repertorio: 4324

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a ROMA il 08/08/2022
Reg. gen. 111886 - Reg. part. 79284
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia rientra tra i Tessuti di espansione novecentesca nella Città consolidata del Sistema insediativo all'interno della tavola Sistemi e regole del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.

l'edificio, facente parte di un complesso immobiliare costituito da diversi fabbricati, è stato costruito dalla su area oggetto della convenzione di concessione di diritto di superficie da parte del comune di Roma ai sensi dell'art.35 legge 22/10/71 n.865 ed in attuazione della legge 18/04/1962 n. 167, convenzione risultante da atto notaio Troili del 20/12/83.
concessione edilizia n.138/C rilasciata dal comune di Roma il 12/02/1983
l'edificio è stato dichiarato abitabile con licenza n.77 del 24 aprile 1985

attualmente l'appartamento presenta una difformità dal progetto approvato consistente nello spostamento di



una parete del soggiorno con conseguente ampliamento dell'ingresso, come riportato nel rilievo allegato alla presente relazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Monte Urano, 47, scala b, interno 7, piano 3
L'appartamento con annessa cantina e posto auto scoperto oggetto di tale perizia si trova a Fidene, quartiere a nord di Roma e appena dentro il raccordo anulare, caratterizzato dalla presenza di edifici ad alta densità, costruiti prevalentemente negli anni 80 da cooperative edilizie con contributi, su terreni del comune di Roma dati in concessione. Il quartiere è per lo più a destinazione residenziale, con caratteristiche popolari, ben servito dal punto di vista infrastrutturale e commerciale; sono presenti scuole primarie, ufficio postale e banche. La zona è collegata al resto della città da linee di autobus. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina e due bagni. Completano l'abitazione due ampi balconi, una cantina al piano terra ed un posto auto scoperto. La proprietà confina ad est con vano scala pianerottolo appartamenti interno 8 e 9; a nord affaccia su cortile di proprietà condominiale; a sud affaccia su via Monte Urano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1731, Sub. 34, Categoria A3 - Fg. 134, Part. 1729, Sub. 2, Categoria PA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 247.148,00

E' stata effettuata una ricerca di mercato che ha tenuto in considerazione immobili a destinazione residenziale, realizzati in epoca simile a quella dell'immobile oggetto di tale perizia, in buone condizioni di manutenzione e stessa tipologia edilizia. Tenendo presente che le aree geografiche di appartenenza insistono sulla medesima zona può essere applicato il valore medio al metro quadrato di € 2.200,00, ricavato dalla media dei valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli applicati da accreditati operatori del settore. Nella considerazione della difficile situazione attuale del mercato immobiliare, la sottoscritta ha ritenuto di applicare un deprezzamento del 10%. In considerazione del fatto che la situazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico necessita di aggiornamenti, si calcola una spesa di €3500,00 comprendente incarico al professionista e sanzioni amministrative, da sottrarre al valore totale

Il 31 luglio 2021 è entrata in vigore la Legge 29.07.2021, n. 108 (GU n.181 del 30.07.2021 - Suppl. Ordinario n. 26, che all'art. 22-bis prevede l'adeguamento degli schemi convenzionali a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regime per quanto attiene il riscatto del diritto di superficie. Trattandosi di un immobile compreso in un piano di zona non individuato nei 14 che il comune di Roma ha previsto di considerare in detta rimodulazione, allo stato attuale non possiamo che ipotizzare che il valore del contributo per il riscatto sia come quello previsto per gli altri comparti e cioè, per unità



abitative fino a mq. 125,00, valore massimo €. 5.000,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monte Urano, 47, scala b, interno 7, piano 3 | 112,34 mq | 2.200,00 €/mq | € 247.148,00 | 100,00% | € 247.148,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 247.148,00 |

Valore di stima: € 247.148,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Variazione mercato | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3500,00 | € |
| riscatto diritto di superficie | 5000,00 | € |

Valore finale di stima: € 214.000,00

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 27/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Miozzi Tiziana



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monte Urano, 47, scala b, interno 7, piano 3
L'appartamento con annessa cantina e posto auto scoperto oggetto di tale perizia si trova a Fidene, quartiere a nord di Roma e appena dentro il raccordo anulare, caratterizzato dalla presenza di edifici ad alta densità, costruiti prevalentemente negli anni 80 da cooperative edilizie con contributi, su terreni del comune di Roma dati in concessione. Il quartiere è per lo più a destinazione residenziale, con caratteristiche popolari, ben servito dal punto di vista infrastrutturale e commerciale; sono presenti scuole primarie, ufficio postale e banche. La zona è collegata al resto della città da linee di autobus. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina e due bagni. completano l'abitazione due ampi balconi, una cantina al piano terra ed un posto auto scoperto. la proprietà confina ad est con vano scala pianerottolo appartamenti interno 8 e 9; a nord affaccia su cortile di proprietà condominiale; a sud affaccia su via Monte Urano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1731, Sub. 34, Categoria A3 - Fg. 134, Part. 1729, Sub. 2, Categoria PA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia rientra tra i Tessuti di espansione novecentesca nella Città consolidata del Sistema insediativo all'interno della tavola Sistemi e regole del PRG.

Prezzo base d'asta: € 214.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 772/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Monte Urano, 47, scala b, interno 7, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficciaria | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 1731, Sub. 34, Categoria A3 - Fg. 134, Part. 1729, Sub. 2, Categoria PA | Superficie | 112,34 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione | | |
| Descrizione: | L'appartamento con annessa cantina e posto auto scoperto oggetto di tale perizia si trova a Fidene, quartiere a nord di Roma e appena dentro il raccordo anulare, caratterizzato dalla presenza di edifici ad alta densità, costruiti prevalentemente negli anni 80 da cooperative edilizie con contributi, su terreni del comune di Roma dati in concessione. Il quartiere è per lo più a destinazione residenziale, con caratteristiche popolari, ben servito dal punto di vista infrastrutturale e commerciale; sono presenti scuole primarie, ufficio postale e banche. La zona è collegata al resto della città da linee di autobus. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina e due bagni. completano l'abitazione due ampi balconi, una cantina al piano terra ed un posto auto scoperto. la proprietà confina ad est con vano scala pianerottolo appartamenti interno 8 e 9; a nord affaccia su cortile di proprietà condominiale; a sud affaccia su via Monte Urano. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA ESECUTATO CONIUGE IN COMUNIONE DEI BENI ESECUTATA FIGLIA DEGLI ESECUTATI FIGLIA DEGLI ESECUTATI NIPOTE DEGLI ESECUTATI | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/11/2001
Reg. gen. 104804 - Reg. part. 29249
Importo: € 160.710,00
A favore di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: SIROLLI MENDARO TESEO
Data: 30/11/2001
N° repertorio: 608319
Note: LA PRESENTE FORMALITA' ESPRIME I DATI DI IMPORTO E CAPITALE IN LIRE. NON RISULTA ANCORA CANCELLATA NONOSTANTE IL MUTUO SIA STATO POI RINEGOZIATO SECONDO LA FORMALITA' ANNOTATA SUCCESSIVAMENTE
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 30/07/2003
Reg. gen. 70519 - Reg. part. 18989
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: GIULIANI GIOVANNI
Data: 28/07/2003
N° repertorio: 37369
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 10/11/2006
Reg. gen. 151567 - Reg. part. 35887
Importo: € 156.071,18
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro
Capitale: € 104.047,45
Rogante: GIULIANI GIOVANNI
Data: 08/11/2006
N° repertorio: 47874
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bergamo il 10/10/2012
Reg. gen. 99025 - Reg. part. 13909
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Contro
Capitale: € 134.429,92
Spese: € 15.487,84
Interessi: € 10.082,24
Data: 28/09/2012
N° repertorio: 4324



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a ROMA il 08/08/2022
Reg. gen. 111886 - Reg. part. 79284
A favore di
Contro

