
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1015/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1015/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 06/06/2023, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2023 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 Vincenzo Monamì, 75, interno 2, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto, situato nel territorio del Municipio Roma VI, nel quartiere di Tor Bella Monaca, è così composto:

Piano T - ingresso con angolo-cottura, w.c., vani n° 2, piccolo giardino, sottoscala.

Piano S1 - cantina

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì, 75, interno 2, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Distacco su Via Vincenzo Monamì, appartamento interno 1, cortile condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,60 mq	47,74 mq	1,00	47,74 mq	2,90 m	PT
Cantina	16,06 mq	16,83 mq	0,50	8,42 mq	2,00 m	PS1
sottoscala	2,32 mq	2,40 mq	0,33	0,79 mq	0,90 m	PT
Giardino	12,66 mq	12,66 mq	0,20	2,53 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				59,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1986 al 01/01/1992	***** , C. F. ***** , Diritto di Proprietà (senza indicazione di quota); ***** C. F. ***** , Diritto di Proprietà (senza indicazione di quota);	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1378, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,45 Piano T
Dal 01/01/1992 al 27/12/1994	***** , C. F. ***** , Diritto di Proprietà (senza indicazione di quota); ***** C. F. ***** , Diritto di Proprietà (senza indicazione di quota);	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1378, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano T
Dal 27/12/1994 al 28/08/2003	***** , C. F. ***** , Diritto di Proprietà per 10/15; ***** , C.	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1378, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18

	<p>F. *****, Diritto di Proprietà per 1/15; *****, n, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/15; *****, *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/15; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/15; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/15; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/15.</p>	Piano T
Dal 28/08/2003 al 10/11/2003	<p>*****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1378, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano T</p>
Dal 10/11/2003 al 24/01/2006	<p>*****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1379 - 1378, Sub. 504 - 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano T-S1</p>
Dal 24/01/2006 al 09/11/2015	<p>*****, C.F. *****, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, *****, *****, C.F. *****, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, C.F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1379 - 1378, Sub. 504 - 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano T-S1</p>
Dal 09/11/2015 al 29/08/2023	<p>*****, C.F. *****, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, *****, *****, C.F. *****, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, C.F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; *****, C. F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1378 - 1379, Sub. 501 - 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 382,18 Piano T-S1</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La situazione degli intestati dal 10/11/2003, originata dalla variazione per annessione corte, non è stata riportata correttamente in visura. E' erroneamente indicata la ripartizione in quote precedenti alla successione di ***** (28/08/2003).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	1378 - 1379	501 - 504	6	A4	5	4 vani	67 mq	382,18 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'Esperto ha valutato il piano seminterrato come cantina, così come risulta dal progetto del condono, non sussistendo i requisiti igienico-sanitari di un vano abitativo.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito non è in buono stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un piccolo fabbricato composto da tre appartamenti, due al piano terra e uno al piano primo.

E'ubicato in zona periferica di Roma nel quartiere di Tor Bella Monaca, quartiere ad alta densità demografica. Presenta porte in legno tamburato, tinteggiatura a tinta lavabile; pavimentazione in piastrelle di ceramica per l'angolo cottura e il w.c., altro tipo di pavimentazione per gli altri vani.

Il riscaldamento è autonomo.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione non opponibile in quanto stipulato dopo il Pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1967 al 27/12/1994	***** C.F. *****, Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** *****, ***** C.F. *****, Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** *****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE MARTINO Alfredo	13/10/1967	36963	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II di Roma 3	19/10/1967		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1994 al 20/08/2003	***** ***** ***** C.F. ***** Diritto di Proprietà per 10/15; ***** ***** C.F. *****, Diritto di Proprietà per 1/5; ***** ***** C.F. ***** Diritto di Proprietà per 1/5; ***** ***** C.F. ***** Diritto di Proprietà per 1/5; ***** ***** C.F. ***** Diritto di Proprietà per 1/5; ***** ***** C.F. ***** Diritto di Proprietà per 1/5. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/2003 al 24/01/2006	***** ***** ***** C.F. *****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Diritto di Proprietà per 1/5; # 7		20/08/2003		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Diritto di Proprietà per 1/5; # 7	Conservatoria RR.II. Roma	06/05/2004	46743	330324
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Diritto di Proprietà per 1/5; # 7				
	Diritto di Proprietà per 1/5; C.F. Diritto di Proprietà per 1/5. Codice Fiscale/P.IVA:				
	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 24/01/2006 al 21/09/2022	C.F. Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ; C.F. Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio FONTECCHIA Andrea in Albano Laziale (RM)	24/01/2006	7037	4940
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma	26/01/2006	8549	4884	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Compravendita del 13/10/1967 riguarda il terreno(Foglio 1052, P.Illa 594) sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/01/2006
Reg. gen. 8550 - Reg. part. 2346
Importo: € 288.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio FONTECCHI Andrea in Roma
Data: 24/01/2006
N° repertorio: 7038
N° raccolta: 4941

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 21/09/2022
Reg. gen. 85757 - Reg. part. 121616
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizione del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, tra i Tessuti della Città da Ristrutturare nell'ambito dei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento in oggetto fa parte di un piccolo fabbricato realizzato senza titolo edilizio.

Per il bene staggito è stata presentata domanda di sanatoria (Lex 47/85) - prot. 87/27451/02 - ed è stata rilasciata dal Comune di Roma, in data 15.05.1998, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110621.

Dalla lettura e dallo studio del fascicolo del condono edilizio, si evidenzia la mancanza della superficie della cantina in quanto accorpata all'appartamento soltanto al catasto.

In tutti gli allegati del fascicolo del condono (PROGETTO, PERIZIA GIURATA DEL TECNICO DI FIDUCIA - Perito industriale ***** - , CONTABILIZZAZIONE TOTALE DELLE SUPERFICI CONDONATE) è presente la cantina e la contabilizzazione della sua superficie.

A parere dello scrivente Esperto Stimatore è possibile la rettifica della concessione edilizia in sanatoria salvo diversa valutazione dell'U.C.E. (Ufficio Condono Edilizio)

Inoltre nella concessione edilizia stessa veniva indicato un identificativo catastale errato prot. n° 102771/86 anzichè prot. n° 102772/86.

Per gli interventi di rettifica è stato contabilizzato un costo indicativo, comprensivo di spese e parcella del professionista pari ad € 3.500,00.

Altresì, per la realizzazione, difforme dal progetto, del posizionamento della scala di accesso al piano seminterrato, e per la diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento è necessario, a garanzia della procedura, attivare una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo indicativo, comprensivo di sanzione pecuniaria, aggiornamento catastale (DOCFA) e parcella del Professionista è stato calcolato in € 2.500,00.

I costi sopra indicati pari ad € 6.000,00 sono stati decurtati dal Vm (Valore di mercato), come indicato nella tabella Deprezamenti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì, 75, interno 2, piano T-S1
L'appartamento in oggetto, situato nel territorio del Municipio Roma VI, nel quartiere di Tor Bella Monaca, è così composto: Piano T - ingresso con angolo-cottura, w.c., vani n° 2, piccolo giardino, sottoscala. Piano S1 - cantina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1378 - 1379, Sub. 501 - 504, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.000,00 in conto totale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vincenzo Monami, 75, interno 2, piano T-S1	59,48 mq	1.450,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 86.000,00
				Valore di stima:	€ 86.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 72.000,00

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. Zappalà Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - 01_AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02_SERVIZIO FOTOGRAFICO
- ✓ Visure e schede catastali - 03_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Atto di provenienza - 05_ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - 06_CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 07_FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 08_RELAZIONE PERITALE VERSIONE PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì, 75, interno 2, piano T-S1
L'appartamento in oggetto, situato nel territorio del Municipio Roma VI, nel quartiere di Tor Bella Monaca, è così composto: Piano T - ingresso con angolo-cottura, w.c., vani n° 2, piccolo giardino, sottoscala. Piano S1 - cantina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1378 - 1379, Sub. 501 - 504, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizione del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, tra i Tessuti della Città da Ristrutturare nell'ambito dei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Prezzo base d'asta: € 72.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1015/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vincenzo Monami, 75, interno 2, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1378 - 1379, Sub. 501 - 504, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	59,48 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito non è in buono stato manutentivo		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto, situato nel territorio del Municipio Roma VI, nel quartiere di Tor Bella Monaca, è così composto: Piano T - ingresso con angolo-cottura, w.c., vani n° 2, piccolo giardino, sottoscala. Piano S1 - cantina		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/01/2006
Reg. gen. 8550 - Reg. part. 2346
Importo: € 288.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio FONTECCHI Andrea in Roma
Data: 24/01/2006
N° repertorio: 7038
N° raccolta: 4941

