
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 663/2021 del R.G.E.

promossa da

Leviticus spv srl

Codice fiscale: 14978561000

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato il XXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 663/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.853,30	18



INCARICO

All'udienza del 13/05/2022, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via xxxxxxxxxxxxxxxx - 00181 - Roma (RM), email xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Tel. 06 xxxxxxxxxxx, Fax 06 787 947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2022 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 Cornelia, 317, scala U, interno 3, piano 2-3

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento posto al secondo e terzo piano di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Roma alla Via Cornelia n. 317, nel quartiere Montespaccato di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: piccolo ingresso, camera, cameretta, angolo cottura, soggiorno, ripostiglio e bagno al piano secondo. Terrazzo di uso esclusivo al piano terzo, collegato al piano sottostante per il tramite di vano scala di uso comune.

L'accesso al fabbricato è diretto da Via Cornelia.

Il fabbricato non è munito di ascensore, non vi è servizio di portierato. Dal piano strada sono presenti alcuni gradini per accedere all'interno del fabbricato.

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

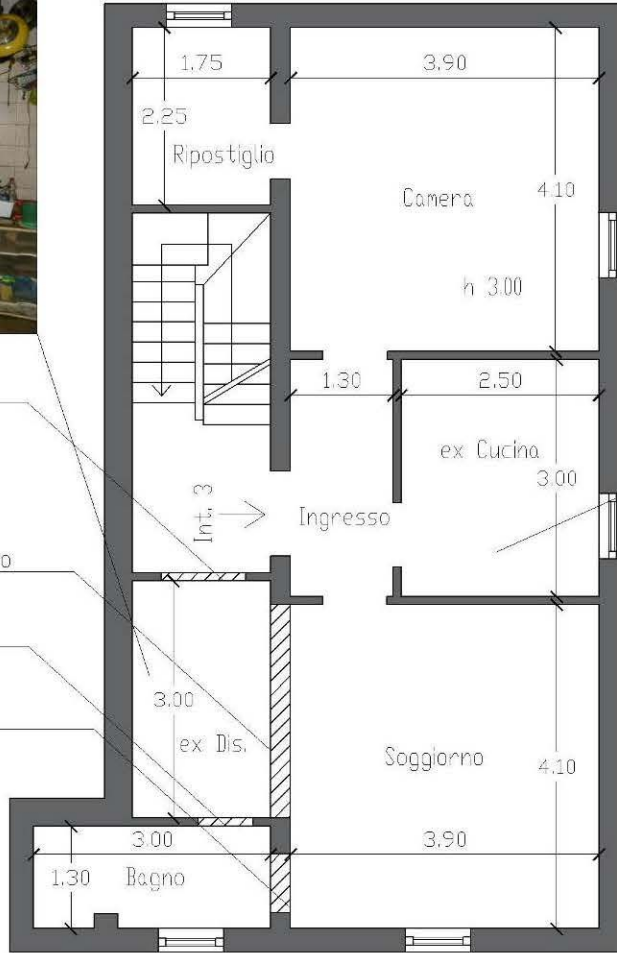
La vendita del bene non è soggetta IVA.



GRAFICO DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI



Piano 2



Chiusura porta
senza titolo edilizio

Abbattimento Tramezzo
senza titolo edilizio

Chiusura porta
senza titolo edilizio

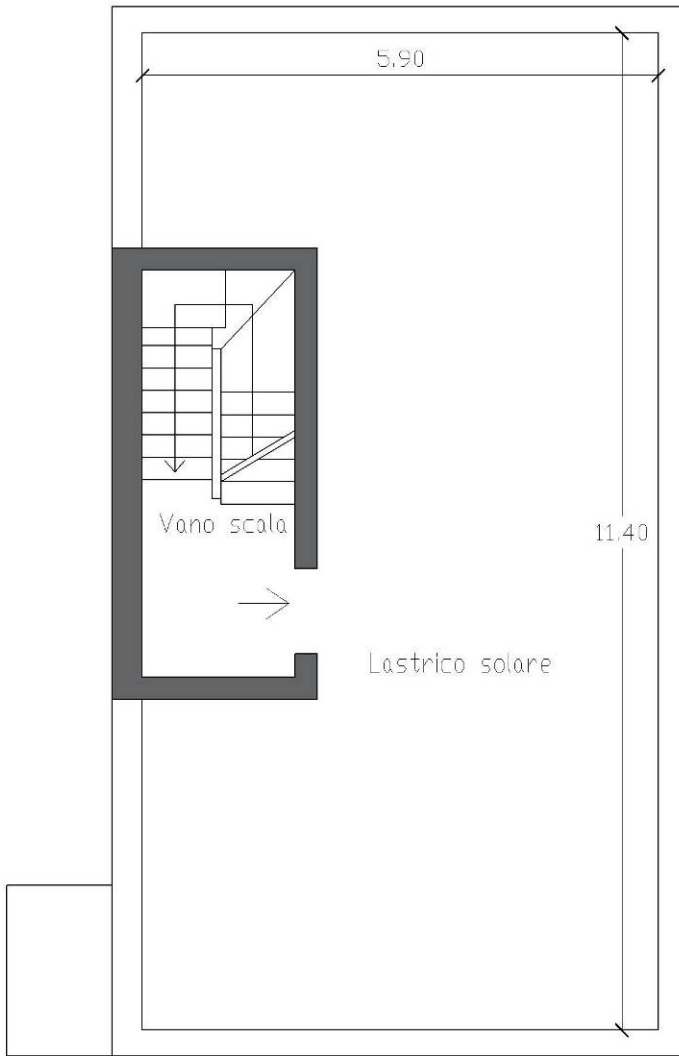
Apertura porta
senza titolo edilizio

Strada pedonale privata

Via Cornelia



Piano 3



Via Cornelia

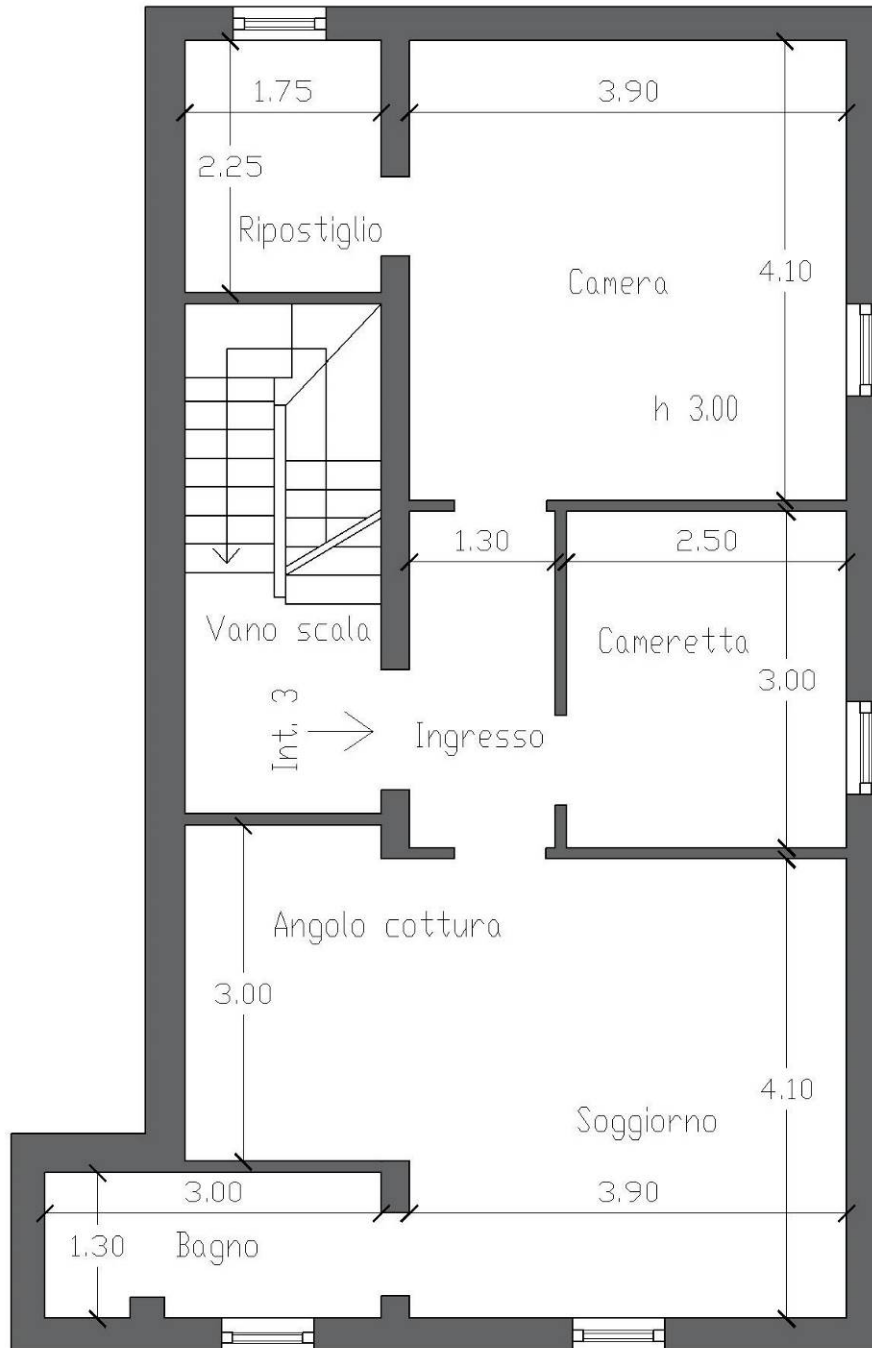


Strada pedonale privata



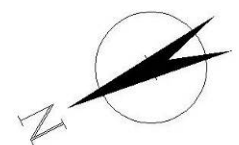
STATO DEI LUOGHI

Piano 2

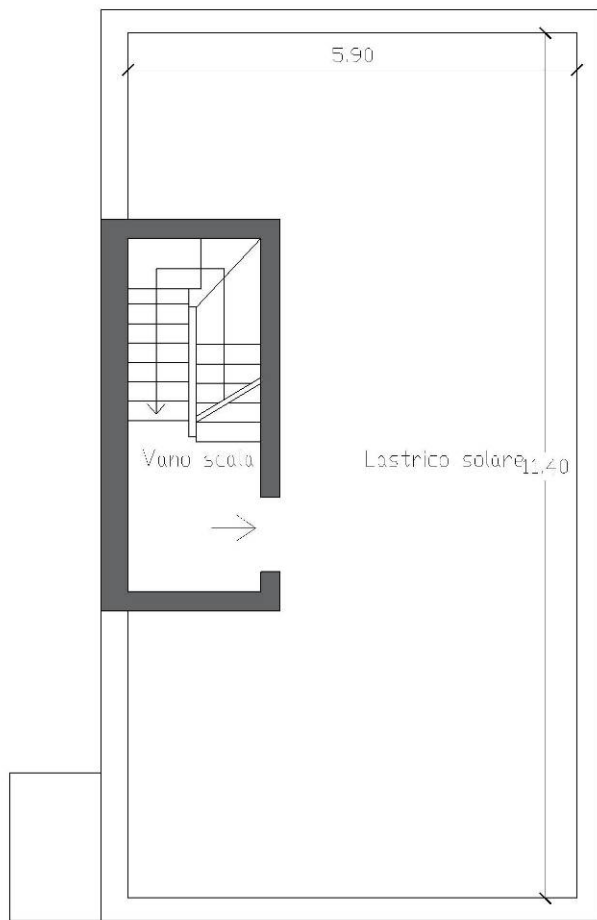


Strada pedonale privata

Via Cornelia



Piano 3



Via Corbola

Strada pedonale privata





Corridoio



Bagno



Soggiorno



Vista da strada





Cameretta



Affaccio su via Cornelia

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelia, 317, scala U, interno 3, piano 2-3

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:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
Nato il xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)



CONFINI

Affaccio su Via Cornelia, lato vano scala, passaggio pedonale privato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	3,90 mq	4,29 mq	1,00	4,29 mq	0,00 m	
Ripostiglio	3,94 mq	4,33 mq	1,00	4,33 mq	0,00 m	
Camera da letto	15,99 mq	17,58 mq	1,00	17,58 mq	0,00 m	
Cameretta	7,50 mq	8,25 mq	1,00	8,25 mq	0,00 m	
Angolo cottura	5,25 mq	5,77 mq	1,00	5,77 mq	0,00 m	
Soggiorno	15,99 mq	17,58 mq	1,00	17,58 mq	0,00 m	
Bagno	3,90 mq	4,29 mq	1,00	4,29 mq	0,00 m	
Lastrico solare uso esclusivo	68,82 mq	68,82 mq	0,10	6,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	349	937	5		A4	3	4,5	77+71 mq	673,98 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presenta piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni in quanto:



la cucina era posta in vano abitabile, attualmente camera da letto, è stata spostata in A/C a vista, è stato aperto un vano porta per accedere al bagno a cui precedentemente si accedeva da altro vano porta oggi chiuso, è stato chiuso un vano porta che dava diretto accesso sul vano scala.

Pertanto sarà necessario presentare una Variazione catastale docfa per diversa distribuzione degli spazi interni con un costo di circa € 1.500,00 onnicomprensivo, il cui costo verrà posto in decurtazione del valore di stima finale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è di bassa qualità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livello ed uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (Nord, Sud)

Altezza interna utile: 3,00

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: piana

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pareti esterne: cortina

Pavimentazione interna: a quadrotti, misto marmette rosse, chiare e marmette puntinate in camera da letto.

Infissi esterni ed interni: legno bianco con tapparelle plastiche e porte interne in legno bianche a battente.

Impianto elettrico, idrico: certificazioni non pervenuti agli atti.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Sono evidenti i segni di umidità e trasudi con presenze di muffe nel soffitto dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 19/10/2022 unitamente al custode giudiziario avv. Ilaria Giofrè l'immobile risultava occupato dall'esecutato con il figlio maggiorenne.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1989 al 25/11/1964	(*****), nato a (*****) il (*****), proprietario per (QUOTA 1/2). (*****), nato a (*****) il (*****), proprietario per (QUOTA 1/2). Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federeci	25/11/1964	34463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	09/12/1964		62253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007 al 02/05/1989	(*****), nato a (*****) il (*****), proprietario per (1/6 pp) (*****), nato a (*****) il (*****), proprietario per (1/6 pp) (*****), nato a (*****) il (*****), proprietario per (4/6 pp) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/1989	11	volume 12807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2023 al 11/01/2007	(*****), nato a (*****) il (*****), proprietario per (1/1 piena proprietà). Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Pugliese	11/01/2007	53252	29538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/01/2007	5288	2745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La denuncia di successione è n. 11 volume 12807 che ad oggi non risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/01/2007
Reg. gen. 5289 - Reg. part. 1006
Quota: 1/1
Importo: € 335.432,00
A favore di Banca Popolare di Novara spa
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 22/07/2021
Reg. gen. 98678 - Reg. part. 68732
Quota: 1/1
A favore di Banca Popolare di Novara spa
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato ove è posto l'immobile staggito è stato edificato abusivamente e per lo stesso è stata rilasciata una concessione in sanatoria n. 202481 del 25-11-1999 per mq. 115,87 per destinazione residenziale.

La planimetria catastale presenta piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni in quanto:

la cucina era posta in vano abitabile, attualmente camera da letto, è stata spostata in A/C a vista, è stato aperto un vano porta per accedere al bagno a cui precedentemente si accedeva da altro vano porta oggi chiuso, è stato chiuso un vano porta che dava diretto accesso sul vano scala.

Pertanto sarà necessario presentare una Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con un costo di circa € 3.000,00 onnicomprensivo, il cui costo verrà posto in decurtazione del valore di stima finale.



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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio costituito.

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 Cornelia, 317, scala U, interno 3, piano 2-3 Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento posto al secondo e terzo piano di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Roma alla Via Cornelia n. 317, nel quartiere Montespaccato di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: piccolo ingresso, camera, cameretta, angolo cottura, soggiorno, ripostiglio e bagno al piano secondo. Terrazzo di uso esclusivo al piano terzo, collegato al piano sottostante per il tramite di vano scala di uso comune. L'accesso al fabbricato è diretto da Via Cornelia. Il fabbricato non è munito di ascensore, non vi è servizio di portierato. Dal piano strada sono presenti alcuni gradini per accedere all'interno del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 937, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.837,00

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2350	3300	L	8,8	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2950	L	8,3	11,8	L
Box	NORMALE	1100	1550	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	NORMALE	850	1200	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2300	3400	L	9,5	14	L



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cornelia, 317, scala U, interno 3, piano 2-3	68,97 mq	2.100,00 €/mq	€ 144.837,00	100,00%	€ 144.837,00
				Valore di stima:	€ 144.837,00

Valore di stima: € 144.837,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione docfa	1500,00	€
Cila in sanatoria	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia dei vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 125.853,30

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito al 2023 applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture degli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare nell'anno 2023. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi



comparabili, compravenduti nell'anno 2023 ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma II 2022. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da: 1.la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali, 2.il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano, 3.coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi: - costo di costruzione attuale per un fabbricato simile; - prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche; - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (OMI), rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi €/mq.2.100,00 a €/mq 2.950,00.

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 19/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documentazione condono edilizio
- ✓ Grafici di rilievo
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Istanza di liquidazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelia, 317, scala U, interno 3, piano 2-3
Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento posto al secondo e terzo piano di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Roma alla Via Cornelia n. 317, nel quartiere Montespaccato di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: piccolo ingresso, camera, cameretta, angolo cottura, soggiorno, ripostiglio e bagno al piano secondo. Terrazzo di uso esclusivo al piano terzo, collegato al piano sottostante per il tramite di vano scala di uso comune. L'accesso al fabbricato è diretto da Via Cornelia. Il fabbricato non è munito di ascensore, non vi è servizio di portierato. Dal piano strada sono presenti alcuni gradini per accedere all'interno del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 937, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 125.853,30



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 663/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.853,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cornelia, 317, scala U, interno 3, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 937, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	68,97 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è di bassa qualità.		
Descrizione:	Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento posto al secondo e terzo piano di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Roma alla Via Cornelia n. 317, nel quartiere Montespaccato di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: piccolo ingresso, camera, cameretta, angolo cottura, soggiorno, ripostiglio e bagno al piano secondo. Terrazzo di uso esclusivo al piano terzo, collegato al piano sottostante per il tramite di vano scala di uso comune. L'accesso al fabbricato è diretto da Via Cornelia. Il fabbricato non è munito di ascensore, non vi è servizio di portierato. Dal piano strada sono presenti alcuni gradini per accedere all'interno del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato con il figlio maggiorenne.		

