

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	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1179/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.070,00	12

INCARICO

All'udienza del 25/05/2022, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email ing.crivelli@gmail.com, PEC ing.crivelli@pec.ording.roma.it, Tel. 348 3313508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento. Il presente Elaborato sostituisce quello depositato nel Fascicolo Telematico in data 03/02/2023 per emendare un refuso in esso contenuto.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Via Esperide n. 62 (Piano I).

DESCRIZIONE

Appartamento al Primo Piano, distinto con l'Int. 2, facente parte del fabbricato di Via Esperide n. 62. Il fabbricato si trova in Zona Torre Angela (Zona Suburbana E15). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra. L'Appartamento (Interno 2, Piano 1) è identificato al Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Via Esperide n. 62 (Piano I).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 08).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni + Proprietà 1/6).

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

- [REDACTED] (Proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni + Proprietà 1/6).

Vedere Certificato Notarile (All. 08).

CONFINI

L'Appartamento confina con vano scala, distacco verso Via Esperide, distacco verso cortile condominiale, distacco verso altra proprietà, Unità Immobiliare facente parte di altra scala.

CONSISTENZA

Appartamento A/2	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,00 ml ca	I
Balconi	24,00 mq	0,25	6,00 mq	/	I
Totale superficie convenzionale:			98,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/2010 al 23/11/2022	██████████ per 5/6 in regime di separazione dei beni per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1830, Sub. 4
Dal 11/02/2003 al 17/02/2010	██████████ per 1/6 ██████████ per 4/6 ██████████ per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1830, Sub. 4
Dal 06/09/1995 al 11/02/2003	██████████ per 500/1000 ██████████ per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1830, Sub. 4
Dal 20/12/1990 al 06/09/1995	██████████ per 500/1000 ██████████ per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1930, Sub. 4

Data	Nota	Dati catastali
06/09/1995	VARIAZIONE del 06/09/1995 Pratica n. 512412 in atti dal 06/06/2002 RETTIFICA DELLA PARTICELLA (n. 80011.1/1995)	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1830, Sub. 4
20/12/1990	COSTITUZIONE in Atti dal 20/12/1990 (n. 15265/1985)	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1830, Sub. 4

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 08 (Relazione Notarile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Appartamento	1020	1830	4	6	A/2	5	4,5 Vani	112 mq	627,50 €	I

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobile).

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dall'androne, dal corpo scala e dal vialetto di accesso.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si trova in Zona Torre Angela (Zona Suburbana E15). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra.

L'Appartamento (Interno 2, Piano 1) è identificato al Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

Le pavimentazioni sono in materiale ceramico; le pareti sono rivestite in tinta e carta da parati (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno (con vetro semplice, avvolgibili ed inferriate solo sul terrazzo posteriore). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico ed impianto di riscaldamento (comune al Fabbricato): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in locazione dal 25/05/2016. In data 24/11/2022 l'attuale locatario ha inviato al Custode comunicazione di rilascio a far data dal 30/04/2023. Non si provvederà, pertanto, ad applicare decurtazioni in relazione allo "stato di occupazione".

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) e All. 07 (Verbali di Accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Periodo	Proprietà
Dal 17/02/2010 al 23/11/2022	██████████ per 5/6 in regime di separazione dei beni ██████████ per 1/6
Dal 01/07/2003 al 17/02/2010	██████████ per 1/6 ██████████ per 4/6 ██████████ per 1/6
Dal 20/12/1990 al 01/07/2003	██████████ per 500/1000 ██████████ per 500/1000

Vedere Allegati: All. 08 - Relazione Notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni (in grassetto le Formalità Pregiudizievoli).

1. TRASCRIZIONE del***

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio***

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 9356 Registro Generale 17786

Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 76398/14258 del 17/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 9357 Registro Generale 17787

Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 76398/14258 del 17/02/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 3992 Registro Generale 17788

Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 76399/14259 del 17/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

5. ISCRIZIONE del 07/06/2017 - Registro Particolare 12021 Registro Generale 66476

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 9501/9717 del 06/06/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

6. ISCRIZIONE del 28/06/2019 - Registro Particolare 14221 Registro Generale 77678
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14332/9719 del 27/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

7. TRASCRIZIONE del 08/11/2021 - Registro Particolare 98633 Registro Generale 142354
Pubblico ufficiale UFF. GIUD CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 26509 del 06/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vedere Allegati:

All. 01 – Ispezioni e All. 08 - Relazione Notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_PIR / [ZTO B] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- V PTP_cp / Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Vedere Allegati: All. 04 - Documenti Immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto desunto dall'Atto di Compravendita (All. 02) i lavori di costruzione del fabbricato di cui la porzione di immobile in oggetto fa parte sono stati iniziati ed ultimati in data anteriore al 01/09/1967. Nello stesso Atto la parte venditrice, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, della Legge 24 novembre 2003 n. 326 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha dichiarato:

- che è stata richiesta la concessione in sanatoria come da domanda presentata in data 24/03/1986 protocollo n. 58153 a seguito della quale il Comune di Roma ha rilasciato in data 09/03/2000 Concessione in Sanatoria n. 221382.
- che l'immobile stesso non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti abilitativi o in sanatoria.

Lo scrivente, a seguito di Accesso agli Atti presso il Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale, ha potuto visionare il Fascicolo di Condono, appurando altresì l'assenza del Certificato di Agibilità (è invece presente il Certificato di Idoneità Statica).

L'elaborato Grafico di cui al suddetto Fascicolo di Condono corrisponde sostanzialmente alla Planimetria di Attualità Catastale. Non sussiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale (per variata distribuzione interna rispetto alla stessa e per la presenza di un lastrico solare nella suddetta Planimetria che l'esecutato ha dichiarato non essere di proprietà).

Quanto esposto è basato sulla Documentazione fornita dalla Pubblica Amministrazione; nulla si risponde su eventuale ulteriore Documentazione non prodotta dagli Organi competenti.

Vedere All. 04 - Documentazione Immobiliare.

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 / distribuzione gas.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stima oneri per Lavori

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico ed impianto di riscaldamento (comune al Fabbricato): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra per l'ottenimento delle certificazioni e la sistemazione degli impianti pari a circa € 5.000,00.

Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese per l'ammodernamento dell'Unità Immobiliare.

Stima oneri per regolarizzazione

Si rilevano le seguenti criticità:

- Variata distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi;
- Assenza APE;
- Assenza Agibilità (per tutto il Fabbricato).

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:

- SCIA in sanatoria per variata distribuzione interna;
- Redazione APE;
- Pratica per ottenimento Agibilità (in quota parte rispetto al Fabbricato).

Si ritiene di dover approntare un importo per la suddetta attività tecnica, per la quale si ritiene congruo un costo (ai correnti prezzi di mercato) di circa € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito Condominio.

L'Esecutivo ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento è comune all'intero fabbricato e che la spesa media annua è pari ad € 600,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Via Esperide n. 62 (Piano I).

Appartamento al Primo Piano, distinto con l'Int. 2, facente parte del fabbricato di Via Esperide n. 62. Il fabbricato si trova in Zona Torre Angela (Zona Suburbana E15).

Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra. L'Appartamento (Interno 2, Piano 1) è identificato al Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

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

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	98,00	1.350,00 €	132.300,00 €	100,00%	132.300,00 €
Valore di stima:					132.300,00 €

Valore di stima: € **132.300,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

109.070,00 €

Valore finale di stima: € 109.070,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti "variabili": ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

L'analisi delle suddette "variabili" è stata eseguita attribuendo all'immobile il cosiddetto "Coefficiente di Merito" di cui alla tabella TCM 3.1.1 della Agenzia delle Entrate (Aggiornamento del 2008), rilevando i valori dei coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e calcolandone la somma. Il suddetto metodo rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida per la determinazione del valore reale degli immobili: i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

Tutti i suddetti elementi (assieme 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.

Per il calcolo sono stati applicati i valori medi indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (I Semestre 2022, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile (vedere Allegato 06).

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 10%.

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 03/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Stima Valore
7. Verbali Accesso
8. Relazione Notarile
9. Bozza Perizia
10. Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento al Primo Piano, distinto con l'Int. 2, facente parte del fabbricato di Via Esperide n. 62.

Il fabbricato si trova in Zona Torre Angela (Zona Suburbana E15) ed è composto da quattro piani fuori terra.

L'Appartamento (Interno 2, Piano 1) è identificato al Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

L'Appartamento confina con vano scala, distacco verso Via Esperide, distacco verso cortile condominiale, distacco verso altra proprietà, Unità Immobiliare facente parte di altra scala.

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo.

L'immobile risulta in locazione dal 25/05/2016. In data 24/11/2022 l'attuale locatario ha inviato al Custode comunicazione di rilascio a far data dal 30/04/2023.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 (Z.C. 6, Cat. A/2, Cl. 5).

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

██████████ (Proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni + Proprietà 1/6)

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_PIR / [ZTO B] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- V PTP_cp / Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 109.070,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1179/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.070,00

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Appartamento al Primo Piano, distinto con l'Int. 2, facente parte del fabbricato di Via Esperide n. 62.		
Diritto reale:	[REDACTED] (Proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni + Proprietà 1/6)		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 (Z.C. 6, Cat. A/2, Cl. 5).	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento al Primo Piano, distinto con l'Int. 2, facente parte del fabbricato di Via Esperide n. 62.</p> <p>Il fabbricato si trova in Zona Torre Angela (Zona Suburbana E15) ed è composto da quattro piani fuori terra.</p> <p>L'Appartamento (Interno 2, Piano 1) è identificato al Foglio 1020, Part. 1830, Sub. 4 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.</p> <p>L'Appartamento confina con vano scala, distacco verso Via Esperide, distacco verso cortile condominiale, distacco verso altra proprietà, Unità Immobiliare facente parte di altra scala.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in locazione dal 25/05/2016. In data 24/11/2022 l'attuale locatario ha inviato al Custode comunicazione di rilascio a far data dal 30/04/2023.		