
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Colletti Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 1059/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto 1	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1059/2022 del R.G.E.....	11
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 107.673,83	11



INCARICO

In data 12/06/2023, il sottoscritto Arch. Colletti Stefania, con studio in Via Maurice Ravel, 347 - 00124 - Roma (RM), email archstefaniacolletti@gmail.com, PEC s.colletti@pec.archrm.it, Fax 06 50 91 82 47, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2023 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 San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene è localizzato nella Borgata Finocchio, una frazione di Roma Capitale (zona "O" 27)[1], situata in zona Z. XIV Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI; la strada è una traversa di Via Prataporci transitata da linea di cotral solo per servizio scolastico, distante circa 230 metri dal bene pignorato; la prima linea di autobus regolare si trova a circa 1 km sulla Via Casilina.

l'immobile si trova al piano terra di villino costituito da piano interrato, terra, primo e mansarda ed è così composto: ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere ,due bagni oltre giardino; la posizione è svantaggiata in quanto lontana da ogni servizio e con scarsa presenza di possibilità di parcheggio;

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra

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)

In allegato il titolo di provenienza

CONFINI

il bene confina con interno 1, vano scala e distacchi condominiali giardino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,84 mq	72,39 mq	1	72,39 mq	3,00 m	Terra
Giardino	72,16 mq	72,16 mq	0,18	12,99 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				85,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,38 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
U	1034	1633	504	6	A2	5	4 vani	72 mq	557,77 €	Terra	508

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo si è riscontrata una diversa distribuzione interna, nonché degli ampliamenti realizzati senza titolo edilizio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc;

PATTI

L'immobile è abitato dal debitore e dai suoi due figli minori;

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è abitato dal debitore e dalla sua prole; si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto avente parti in comune ma non è costituito un condominio;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il bene è inserito in fabbricato costituito da tre piani fuori terra oltre piano interrato adibito a cantine e posti auto;

la struttura portante è in c.a. con tamponatura in muratura, mentre i solai sono in latero cemento;

l'appartamento che ha tre esposizioni- Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest- ha le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura omogenei per tutto l'interno;
- pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato
- infissi esterni in pvc effetto legno con doppi vetri, avvolgibili in pvc, zanzariere e grate in ferro di sicurezza;
- portoncino d'ingresso blindato
- arredi fissi a misura

il tutto si trova in buone condizioni di manutenzione;

gli impianti in dotazione sono:

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas , da termocamino e termosifoni in alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia e citofonico



- impianto di A.C. con unita esterna e split nelle camere
 - impianto di illuminazione esterna (giardino) con impianto di irrigazione;
- l'immobile ha un giardino di pertinenza esclusiva in parte pavimentato;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai due figli minori: **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e da **** Omissis **** Roma il 29/10/2011##.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Roma il 17/06/2006
Reg. gen. 79575 - Reg. part. 21708
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Cerini Claudio

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Roma il 27/02/2004
Reg. gen. 19023 - Reg. part. 12451
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra Vivi- Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 05/02/2013
Reg. gen. 12725 - Reg. part. 9690
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Roma il 29/09/2022
Reg. gen. 125156 - Reg. part. 88185
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade secondo le tavole di Sistemi e Regole 1/10000 nel sistema insediativo "Città da ristrutturare" e all'interno dei "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" art.55 delle NTA;

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

Il fabbricato su cui insiste l'appartamento è stato costruito in assenza di titolo edilizio e previa domanda di concessione in sanatoria registrata presso la XV Rip. del Comune di Roma il 22/05/86 prot. 86/000108736 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 195477 del 06/10/1999 (all.7); il 30/01/2003 è stata presentata una DIA con prot. n° 5813 per la realizzazione di opere interne ed il diverso frazionamento del piano terra in due unità immobiliari (all.6); di questo titolo edilizio non si è trovato traccia del grafico presso il Municipio per cui la planimetria di riferimento per questo titolo edilizio è quella depositata in catasto il 25/03/2003;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla DIA prot. n° 5813 del 30/01/2003; le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione interna
- ampliamento di superficie residenziale di circa mq 5,90 di cui 3,60 utilizzati per la cucina ed i restanti mq 2,30 per ampliare la cameretta; entrambi gli illeciti sono stati realizzati fuori sagoma dell'edificio e non sono sanabili;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali in quanto non è costituito un condominio;

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 San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra
 Il bene è localizzato nella Borgata Finocchio, una frazione di Roma Capitale (zona "O" 27)[1], situata in zona Z. XIV Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI; la strada è una traversa di Via Prataporci transitata da linea di cotral solo per servizio scolastico, distante circa 230 metri dal bene pignorato; la prima linea di autobus regolare si trova a circa 1 km sulla Via Casilina. L'immobile si trova al piano terra di villino costituito da piano interrato, terra, primo e mansarda ed è così composto: ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni oltre giardino; la posizione è svantaggiata in quanto lontana da ogni servizio e con scarsa presenza di possibilità di parcheggio;
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 508
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 130.204,50
 Per la stima si è fatto riferimento ai valori Omi della zona che riportano per abitazioni di tipo economico di taglio medio un valore minimo di €/mq 1250 ed un valore massimo pari a € 1800,00; si è preso in considerazione un valore medio pari a €/mq 1525,00 e si avrà:
 $\text{mq } 85,38 \times € 1525,00 = € 130.205,5$
 In merito alle irregolarità edilizie, che non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, bisogna prevedere i costi di ripristino dello stato legittimo che si aggirano a circa € 3000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra	85,38 mq	1.525,00 €/mq	€ 130.204,50	100,00%	€ 130.204,50
				Valore di stima:	€ 130.204,50

Valore di stima: € 130.204,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 107.673,83



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 24/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Colletti Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura CC.RR.II. (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titolo edilizio DIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titolo edilizio Condono
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - visura urbanistica (Aggiornamento al 24/05/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra
Il bene è localizzato nella Borgata Finocchio, una frazione di Roma Capitale (zona "O" 27)[1], situata in zona Z. XIV Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI; la strada è una traversa di Via Prataporci transitata da linea di cotral solo per servizio scolastico, distante circa 230 metri dal bene pignorato; la prima linea di autobus regolare si trova a circa 1 km sulla Via Casilina. L'immobile si trova al piano terra di villino costituito da piano interrato, terra, primo e mansarda ed è così composto: ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere ,due bagni oltre giardino; la posizione è svantaggiata in quanto lontana da ogni servizio e con scarsa presenza di possibilità di parcheggio; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 508 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo le tavole di Sistemi e Regole 1/10000 nel sistema insediativo "Città da ristrutturare" e all'interno dei "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" art.55 delle NTA;

Prezzo base d'asta: € 107.673,83



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1059/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.673,83

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 508	Superficie	85,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile è abitato dal debitore e dalla sua prole; si trova in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene è localizzato nella Borgata Finocchio, una frazione di Roma Capitale (zona "O" 27)[1], situata in zona Z. XIV Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI; la strada è una traversa di Via Prataporci transitata da linea di cotral solo per servizio scolastico, distante circa 230 metri dal bene pignorato; la prima linea di autobus regolare si trova a circa 1 km sulla Via Casilina. l'immobile si trova al piano terra di villino costituito da piano interrato, terra, primo e mansarda ed è così composto: ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere ,due bagni oltre giardino; la posizione è svantaggiata in quanto lontana da ogni servizio e con scarsa presenza di possibilità di parcheggio;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai due figli minori: **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e da **** Omissis ****Roma il 29/10/2011##.		

