

---

# 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
<b>Lotto 1</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1059/2022 del R.G.E.....	11
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 107.673,83</b> .....	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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,38 mq</b>		

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 \*\*\*\*\* i\*\*\*\*\*##.

## 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
<b>Bene N° 1</b> - 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**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via San Cipirello n. 30, interno 1A, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 1633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 508	<b>Superficie</b>	85,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è abitato dal debitore e dalla sua prole; si trova in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	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;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai due figli minori: **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e da **** Omissis **** il *****##.		

