

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **1392/2022** del R.G.E.

promossa da

\*\*\*

contro

\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
PATTI.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare <b>1392/2022</b> del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.900,00</b> .....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 19/09/2023, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email [ing.crivelli@gmail.com](mailto:ing.crivelli@gmail.com), PEC [ing.crivelli@pec.ording.roma.it](mailto:ing.crivelli@pec.ording.roma.it), Tel. 348 3313508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene - Appartamento** in Roma (RM), Via di Valle Muricana n. 34, posto al Piano attico (Terzo Catastale) distinto con il numero interno 10, riportato in catasto fabbricati al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, Rendita Catastale € 781,14.

N.B. : Il numero civico dell'ingresso al Fabbricato è stato modificato da 34 a 43 in base alla "Conferma Numerazione Civica" Prot. 9449 del 07/06/2021 del Dipartimento Servizi Delegati - U.O. Servizi Anagrafici e Toponomastica - Ufficio di Toponomastica di Roma Capitale, come da Documento fornito dalla Amministrazione Condominiale (vedere All. 04).

## DESCRIZIONE

---

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via di Valle Muricana n. 34. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Prima Porta/Via della Villa di Livia). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, copertura e piano seminterrato (questo con affaccio su Via della Giuliana).

L'Appartamento (Piano Terzo Catastale, Interno 10) è identificato al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone e terrazzo.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene - Appartamento** in Roma (RM), Via di Valle Muricana n. 34, posto al Piano attico (Terzo Catastale) distinto con il numero interno 10.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 06).

## TITOLARITÀ

\*\*\* L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:  
Proprietà 1/1).

\*\*\* per i seguenti diritti:  
Proprietà 1/1).

Vedere Visure Catastali (All. 03) e Certificato Notarile (All. 06).

## CONFINI

L'Appartamento confina con vano scala, altra unità immobiliare del Fabbricato Condominiale, distacchi verso Via di Valle Muricana, verso altro Fabbricato e verso Via della Giuliana.

## CONSISTENZA

Appartamento A/3	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,45 mq	1,00	84,45 mq	2,90 ml ca	III
Terrazzi	58,12 mq	0,25	14,53 mq	/	III
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			98,98 mq		

Il bene non è comodamente divisibile 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 01/01/1978 al 23/09/2023	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 186, Sub. 10

Data	Nota	Dati catastali
04/081/2010	<b>VARIAZIONE TOPONOMASTICA</b> del 04/08/2010 Pratica n. RM0957560 in atti dal 04/08/2010 (n. 107784.1/2010)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 186, Sub. 10
01/12/1994	<b>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO</b> del 01/12/1994 in atti dal 13/12/1994 (n. 19CI.79/1994)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 186, Sub. 10
01/01/1978	<b>VARIAZIONE</b> del 01/01/1978 in atti dal 23/09/1998 SOPP PROV V (n. CI131.194/1998)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 186, Sub. 10

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 06 (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	62	186	10	6	A/3	2	5,5 Vani	101 mq	781,14 €	III

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per le seguenti difformità:

- Variata distribuzione interna;
- Presenza di una finestra murata nella Camera da Letto;
- Presenza di un balcone sul lato nord ovest;
- Differenza nella conformazione di alcune aperture esterne;
- Presenza di coperture non assentite sulla terrazza e sul balcone
- Necessità aggiornamento numero civico.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobiliare).

## PATTI

---

L'Appartamento (Casa Coniugale) è stato assegnato alla signora\*\*\* [REDACTED] (coniuge dell'Esecutato) con Verbale di Separazione Consensuale avanti il Tribunale Civile di Roma in data 21/06/2006, cronologico numero 25683, trascritto il 22/01/2008 al numero 4566 di formalità e il 09/10/2015 al numero 75433 di formalità.

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa e pregresse infiltrazioni, di diverse lesioni sulle partizioni interne e sulle pavimentazioni oltre al danneggiamento della colonna di scarico nel bagno. Riferito il non funzionamento dell'Impianto di Riscaldamento.

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

## PARTI COMUNI

---

Le Parti Comuni (per quanto desunto dal Regolamento Condominiale - All. 04a - cui si rimanda) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dall'androne, dal corpo scala e dalla terrazza.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via di Valle Muricana n. 34. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Prima Porta/Via della Villa di Livia). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, copertura e piano seminterrato (questo con affaccio su Via della Giuliana).

L'Appartamento (Piano Terzo Catastale, Interno 10) è identificato al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone e terrazzo.

Le pavimentazioni sono in materiale ceramico; le pareti sono rivestite in tinta (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in pvc e vetrocamera con avvolgibili e zanzariere. Sono presenti porzioni controsoffittate ed un camino nel salone. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria) attualmente guasto, impianto di climatizzazione (presso due stanze): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'Appartamento è occupato dalla coniuge dell'Esecutato alla quale è stato assegnato con Verbale di Separazione Consensuale avanti il Tribunale Civile di Roma in data 21/06/2006, cronologico numero 25683, trascritto il 22/01/2008 al numero 4566 di formalità e il 09/10/2015 al numero 75433 di formalità.

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, per quanto indicato nella Relazione Notarile, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>
Dal 16/06/1987	***

Vedere All. 06 (Relazione Notarile).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni.

1. ISCRIZIONE del 03/07/2004 - Registro Particolare 18212 Registro Generale 72257  
Pubblico ufficiale SCIUMBATA DOMENICO Repertorio 70062 del 02/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

2. TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 4566 Registro Generale 8363  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 25683 del 21/06/2006  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

3. ISCRIZIONE del 19/05/2009 - Registro Particolare 18116 Registro Generale 64000  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 4827/2009 del 23/03/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 75433 Registro Generale 103725  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 25683 del 21/06/2006  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE PERSONALE CONSENSUALE

5. TRASCRIZIONE del 23/12/2021 - Registro Particolare 115612 Registro Generale 165857  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 25851 del 05/11/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 28/12/2022 - Registro Particolare 120685 Registro Generale 169457  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 42456 del 12/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (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:

- SP\_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- Vincolo PTP\_cp / Proposta comunale recepimento PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- Vincolo SP\_001 / Schema del Piano Regionale dei Parchi;
- Vincolo VA\_001 / Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto desunto dall'Atto di Compravendita (All. 02) il Fabbricato di cui è porzione il bene è stato realizzato abusivamente e successivamente è stata presentata Domanda di Sanatoria Prot. n. 0078226 del 28/11/1985 presso il Comune di Roma.

Lo scrivente ha visionato il Fascicolo relativo alla suddetta Domanda rinvenendo la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 260841 del 25/05/2001 cui sono riferiti un Elaborato Grafico Progettuale ed un Certificato di Collaudo. E' presente altresì attestazione di Allaccio in fogna del Fabbricato.

L'elaborato Grafico di cui al titolo edilizio originario corrisponde sostanzialmente sia alla Planimetria di Impianto che alla Planimetria Catastale Attuale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per le seguenti difformità:

- Variata distribuzione interna;
- Presenza di una finestra murata nella Camera da Letto;
- Presenza di un balcone sul lato nord ovest;
- Differenza nella conformazione di alcune aperture esterne;
- Presenza di coperture non assentite sulla terrazza e sul balcone.

Difformità Edilizie riscontrate durante il Sopralluogo

Immobile realizzato senza titolo edilizio regolarizzato ai sensi della legge n.47/85 con richiesta di condono prot.85/00078226/004 del 28/11/1985 – Concessione n. 260842 rilasciata il 25/05/2001.

Riferimenti della concessione in sanatoria: Foglio 62, particella 186 sub.4 -10

Dati della concessione in sanatoria: Nuova costruzione – immobile residenziale  
superficie residenziale mq.139,72 – non residenziale mq.62,98

La concessione n.260842 è riferita quindi a due appartamenti:

1 - Foglio 62, part.186 sub.4 – Appartamento int.4 sup. resid. mq.63,94 – snr mq.13,86

2 - Foglio 62, part.186 sub.10 – Appartamento int.10 sup. resid. mq.75,78 – snr mq.49,12

Il tutto come riportato nella tabella dati inserita sul progetto in sanatoria:

*tabella dati:*

PIANO	Unita' Imm.	S. U.	S. non Res.	S. Ragg.
1 <sup>a</sup> sottostr	Int 1	63.94	41.51	24.91
	2	87.49	47.00	28.20
	3	64.67	77.25	46.35
Primo	4	63.94	13.86	8.31
	5	87.49	20.20	12.12
	6	64.67	13.86	8.31
secondo	7	63.94	13.86	8.31
	8	87.49	20.20	12.12
	9	64.67	13.86	8.31
Terzo	10	75.78	49.12	29.47
	11	76.73	48.44	29.06
TOTALI		800.21	359.16	215.49

$63,94+75,78=\text{mq.}139,72$

$13,86+49,12=\text{mq.}62,98$



La Concessione rilasciata riporta la sommatoria delle superfici degli appartamenti sopra indicati:

(Iscrizioni anagrafe)

Prot. n° 000078225  
Ann. 85

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDOM. EDILIZIO

Cata. n° 260647

IL DIRETTORE

\*\*\*

Vista la domanda presentata da  
Codice Fiscale \*\*\* registrata al cd/11/1985  
di n° di Pr. della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con/aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale  
sull'immobile sito in ROMA VIA DI VALLE MURICANA  
di mq 177,51  
34 INT. 4/10

Vista il nulla osta degli enti tabori ai vicinati ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 888.000 a titolo di obblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 62841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 48754805 per L. 188.000 a titolo di diritti di segreteria

Vista lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1951 n° 316

Vista la legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1947 n° 785 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la legge 29 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la legge 724 del 27 Dicembre 1994;

Vista il Decreto legge 30 del 24/01/1996;

Vista l'art. 6 quater del D.L. 4/12/1991 così come modificato in sede di conversione legge 80/15/1/91;

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 38 Legge 724/94;

RILASCIARE

\*\*\*

AL S

con

VIA DI VALLE MURICANA n° 34

La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalle  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° 69826/69822/1978 \*\*

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale mq. 139,72 Non Residenziale mq. 62,98

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata alla  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

Nota: \*\* 19182 - A. 128 - SUB. 9-10

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

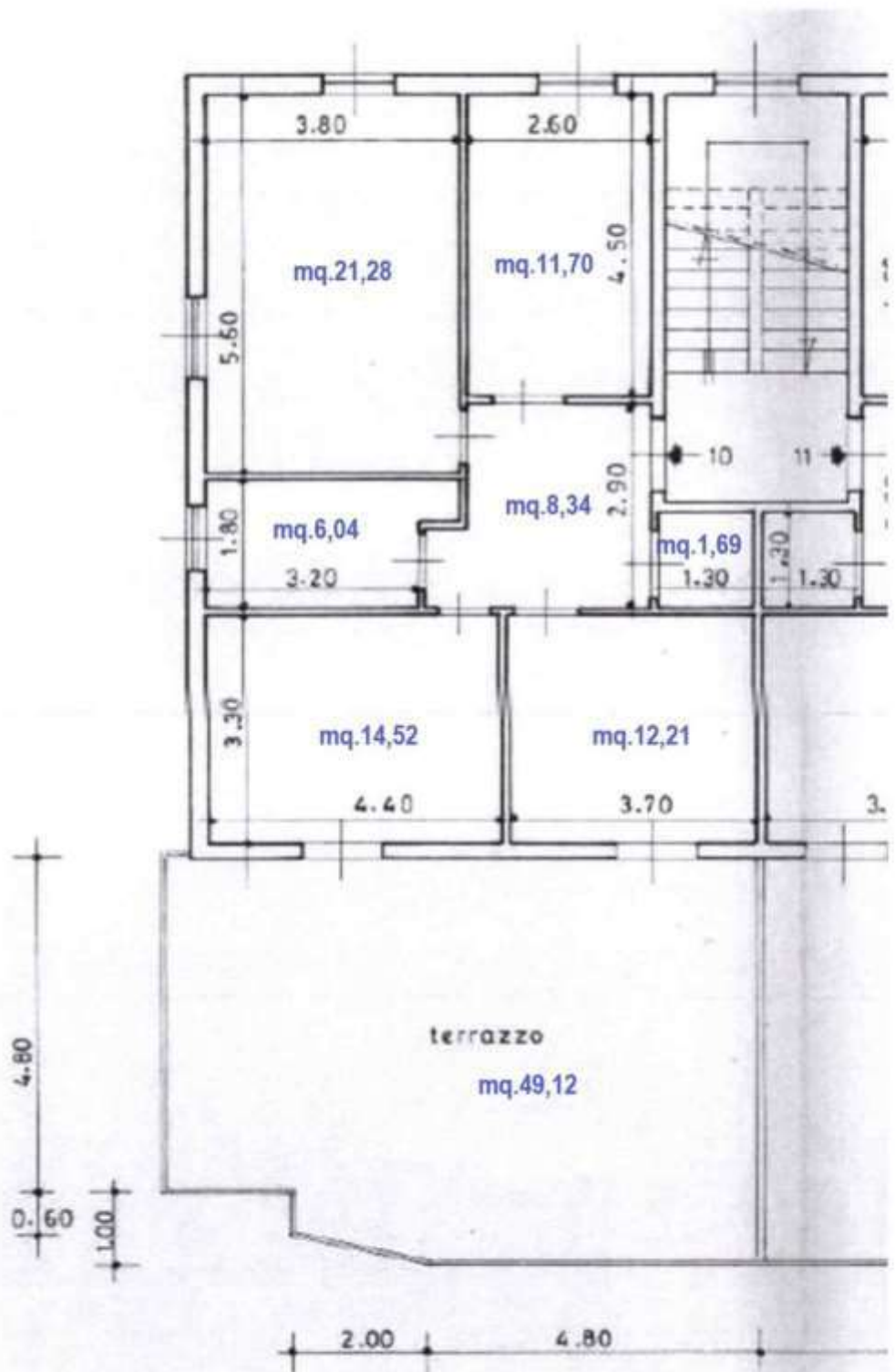
Roma, li 25/05/2001

\*\*\*

Il sottoscritto presa visione sulla responsabilità penale cui può essere incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

\*\*\*

Per l'Appartamento int.10 le superfici indicate nella tabella corrispondono alle misure riportate nel progetto di sanatoria:

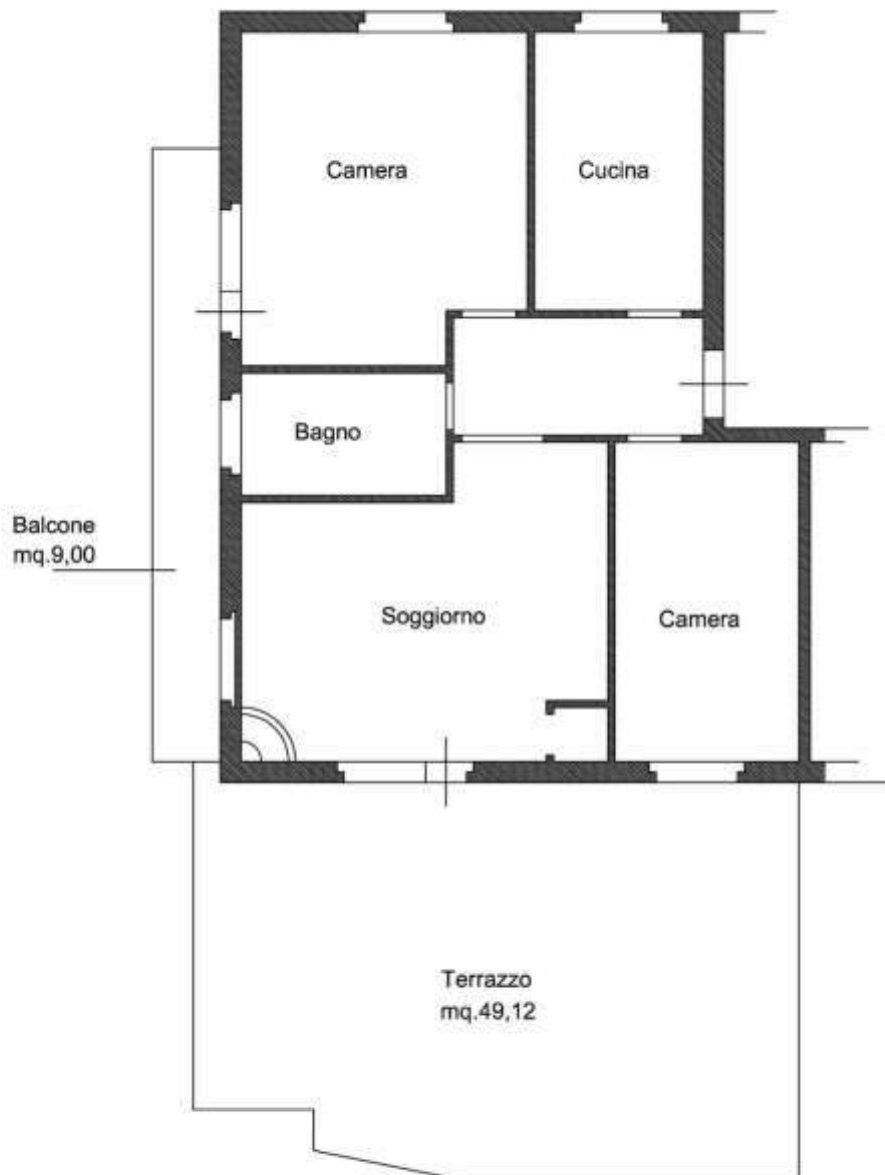


$$21,28+11,70+6,04+8,34+1,69+14,52+12,21=\text{mq.75,78}$$

In sede di sopralluogo sono state rilevate superfici parzialmente diverse e difformità planimetriche, che di seguito vengono evidenziate con sovrapposizione delle planimetrie di riscontro.

RILIEVO IMMOBILE:

Via di Valle Muricana 34 - piano 2 int.10

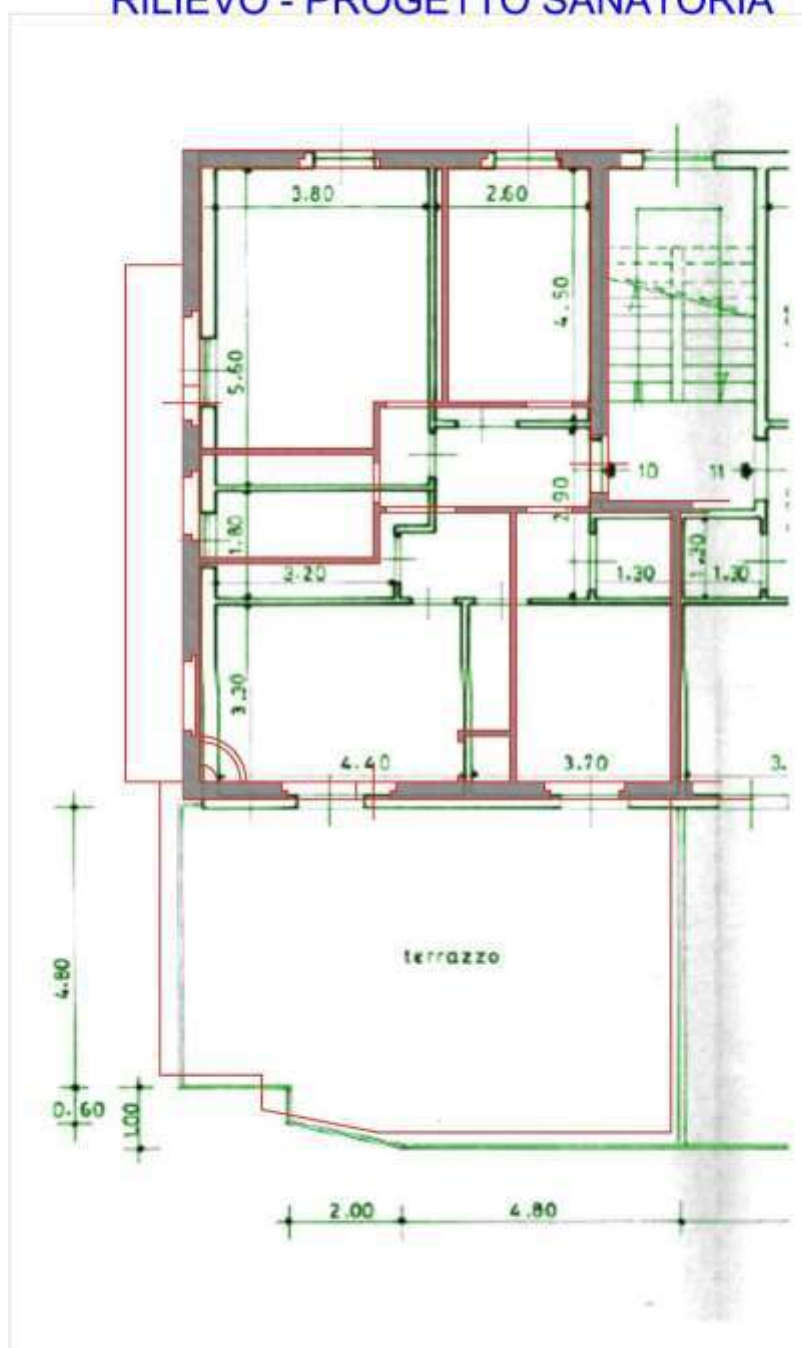


Superficie residenziale appartamento mq.77,05

Superficie non residenziale (49,12+9) mq.58,12

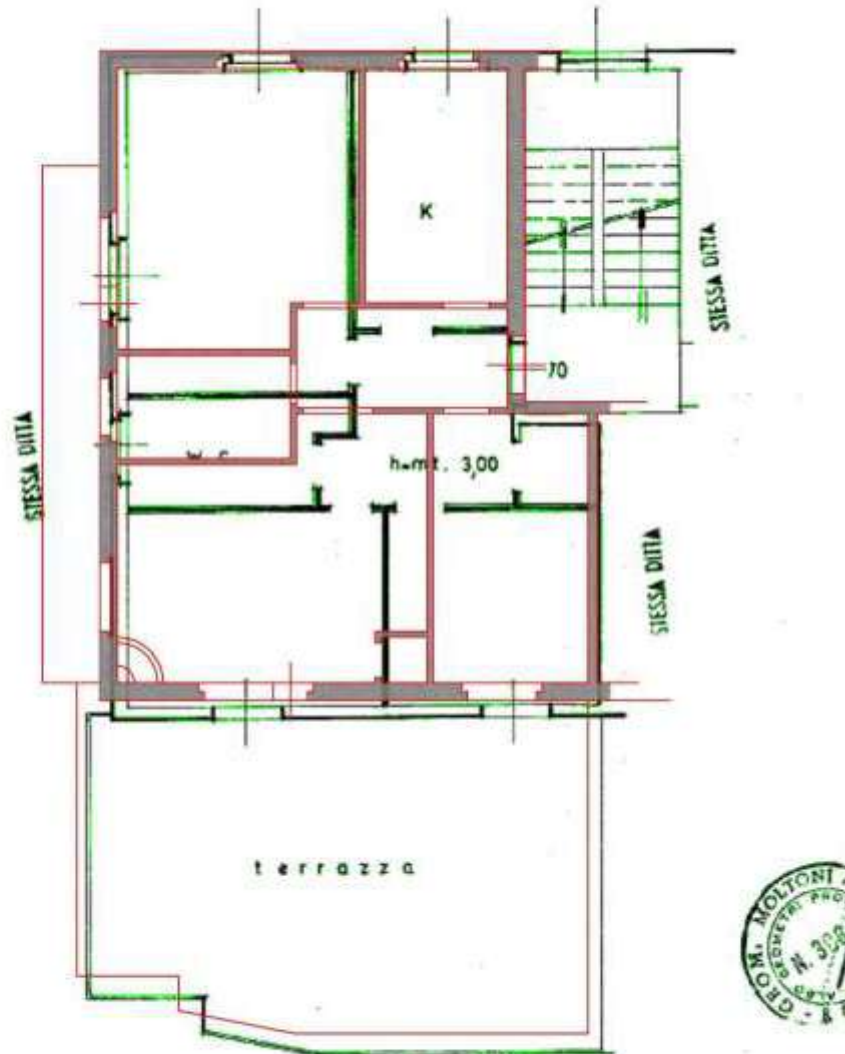
Superficie ragguagliata  $(77,05 + 58,12 \times 0,6) = \text{mq.}111,92$

## SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO - PROGETTO SANATORIA



SOVRAPPOSIZIONE  
RILIEVO - PLANIMETRIA CATASTALE  
Via Valle Muricana

PIANO ATTICO  
INT. 10



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 (Documenti Immobile).

**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, impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria) attualmente guasto, impianto di climatizzazione (presso due stanze): 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 € 10.000,00.

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:

- Stato dei luoghi difforme dalla Planimetria di Attualità Catastale;
- Assenza Certificato di Agibilità;
- Assenza APE.

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:

- SCIA in sanatoria e Pratiche Catastali;
- Certificato di Agibilità;
- Redazione APE.

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 € 20.000,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il Condominio è costituito da due Palazzine ubicate rispettivamente in Via della Giustiniana n. 100 (Palazzina A) ed in Via di Valle Muricana n. 34 (Palazzina B).

L'Amministratore del Condominio ha indicato una situazione debitoria dell'esecutato alla data del 19/01/2024 pari ad € 7.374,81.

L'importo della rata media trimestrale è pari a circa € 480,00 (circa € 160,00 x mese).

L'Amministratore non ha fornito evidenze circa deliberazioni per lavori straordinari da eseguire nel Fabbricato Condominiale. Tuttavia, per il Fabbricato in oggetto, nel Verbale dell'ultima Assemblea si rinviene una spesa pari ad € 1.150 ed una previsione di spesa non quantificata (in attesa di preventivo) per lavori sulla rete fognaria. Inoltre sono previsti ulteriori lavori (Portone, Aree Esterne, Cancelli Automatici, Messa a Norma Impianto Elettrico e Sistemazione Scala) per i quali è stato deliberato di richiedere offerte professionali per la redazione del Capitolato e del Computo Metrico.

Vedere All. 04a - Documentazione Immobiliare (contenente Regolamento Condominio, Consuntivo 2022, Preventivo 2023, Verbale Assemblea 11/11/2023, Situazione Rateale Esecutato).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene** - **Appartamento** in Roma (RM), Via di Valle Muricana n. 34, posto al Piano attico (Terzo Catastale) distinto con il numero interno 10, riportato in catasto fabbricati al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, Rendita Catastale € 781,14.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via di Valle Muricana n. 34. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Prima Porta/Via della Villa di Livia). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, copertura e piano seminterrato (questo con affaccio su Via della Giuliana).

L'Appartamento (Piano Terzo Catastale, Interno 10) è identificato al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone e terrazzo.

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	98,98	1.330,00 €	131.643,40 €	100,00%	131.643,40 €
Valore di stima:					<b>131.643,40 €</b>

Valore di stima: € **131.643,40**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15	%

**81.896,89 €**

**Valore finale di stima:** € 81.896,89 arrotondato a **81.900,00**

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 2023, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)

Codice zona: E25

Microzona: 141

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2200	L	7,5	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	6,3	9	L
Box	Normale	800	1150	L	4,3	6	L
Posti auto coperti	Normale	600	850	L	3,5	5	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,5	3,5	L



Tabella TCM 3.1.1 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI		
	+	-
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>		
Normale	X	
Ricercata		
Degradata		
<b>Servizi pubblici</b>		
Vicini	0,3	
Lontani		
Assenti		
<b>Trasporti pubblici</b>		
Vicini	0,5	
Lontani		
Assenti		
<b>Servizi commerciali</b>		
Vicini	0,3	
Lontani		
Assenti		
<b>Verde pubblico</b>		
Vicino		
Lontano	X	
Assente		
<b>Dotazione di parcheggi</b>		
Normale		
Scarsa		0,1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio		
	+	-
<b>Stato conservativo</b>		
In costruzione		
Nuovo		
Realizzato da 5 anni		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni		
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		
Realizzato da oltre 30 anni		10,0
<b>Livello manutentivo complessivo</b>		
Normale	X	
Nuovo / Ristrutturato / Buono		
Scadente		
<b>Finiture</b>		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
<b>Caratteristiche architettoniche</b>		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità		
	+	-
<b>Livello manutentivo complessivo</b>		
Normale	X	
Buono		
Scadente		
<b>Finiture</b>		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
<b>Caratteristiche architettoniche</b>		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		
<b>Piano (nel caso di condominio)</b>		
Terra		
Terra con giardino		
Mezzanino		
Ultimo		
Attico	0,5	
<b>N. piani interni</b>		
1	1,0	
2		
3		
più di 3		
<b>Bagni e Servizi</b>		
Bagni		0,3
Servizio giorno		
Lavanderia		
Ripostiglio		
<b>Vista esterna</b>		
Normale	X	
Di pregio		
Scadente		
<b>Esposizione</b>		
Normale	X	
Buona		
Scadente		
<b>Luminosità</b>		
Normale	X	
Buona		
Eccellente		
Scarsa		
<b>Impianti</b>		
Economici		
Normale	X	
Buoni		
Ottimi		
Di lusso		

<b>Pertinenze Comuni</b>		
Normali	X	
Distintive		
Scarse		
<b>Androne</b>		
Normale	X	
Distintivo		
<b>Prospicenza</b>		
Normale	X	
Di pregio		
Degradata		
<b>Sicurezza</b>		
Normale	X	
Portierato		
Vigilanza		
<b>Ascensore</b>		
Presente		
Assente		0,5
<b>Nr. Unità nel fabbricato</b>		
1		
2		
da 3 a 9		
da 9 a 18		1,0
da 18 a 45		
oltre 45		
<b>Piani fuori terra</b>		
1		
2		
oltre 2		0,4
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>		
Residenziale	X	
Commerciale		

<b>Spazi interni</b>		
Normali	X	
Spaziosi		
Ridotti		
<b>Distribuzione interna</b>		
Normale	X	
Accurata		
Approssimativa		

<b>COSTRUTTORE</b>		
	+	-
<b>Storia</b>		
Normale	X	
Recente		
Consolidata		
<b>Struttura Aziendale</b>		
Normale	X	
Strutturata		
Appaltatrice		
<b>Progettazione</b>		
Nessuna		
Normale	X	
Curata		
Premium		
<b>Posizionamento del costruttore</b>		
Normale	X	
Alto		
Premium		
<b>Totali Parziali</b>		
	2,6	12,3

<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>-9,7</b>
------------------------	--	-------------

**Cat. A/3 (Abitazioni di tipo Economico)**

Valore Minimo (€/Mq)	1.200,00 €
Valore Massimo (€/Mq)	1.750,00 €
<b>Valore Medio (€/Mq)</b>	<b>1.475,00 €</b>

**Valore Immobile**

Valore Medio (€/Mq)	1.475,00 €
Fattore	-9,70
<b>Valore</b>	<b>1.331,93 €</b>

**Arrotondato a 1.330,00 €**

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 15% (in relazione alle criticità riscontrate in riferimento alla legittimità urbanistico/edilizia).

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 09/02/2024

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. Relazione Notarile
7. Bozza Perizia
8. Perizia Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene** - **Appartamento** in Roma (RM), Via di Valle Muricana n. 34, posto al Piano attico (Terzo Catastale) distinto con il numero interno 10, riportato in catasto fabbricati al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, Rendita Catastale € 781,14.

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via di Valle Muricana n. 34. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Prima Porta/Via della Villa di Livia). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, copertura e piano seminterrato (questo con affaccio su Via della Giuliana).

L'Appartamento (Piano Terzo Catastale, Interno 10) è identificato al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone e terrazzo.

L'Appartamento confina con vano scala, altra unità immobiliare del Fabbricato Condominiale, distacchi verso Via di Valle Muricana, verso altro Fabbricato e verso Via della Giuliana.

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa e pregresse infiltrazioni, di diverse lesioni sulle partizioni interne e sulle pavimentazioni oltre al danneggiamento della colonna di scarico nel bagno. Riferito il non funzionamento dell'Impianto di Riscaldamento.

Le Parti Comuni (per quanto desunto dal Regolamento Condominiale - All. 04a - cui si rimanda) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dall'androne, dal corpo scala e dalla terrazza.

\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:  
proprietà 1/1)

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:

- SP\_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- Vincolo PTP\_cp / Proposta comunale recepimento PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- Vincolo SP\_001 / Schema del Piano Regionale dei Parchi;
- Vincolo VA\_001 / Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica.

**Prezzo base d'asta: € 81.900,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1392/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.900,00**

---

<b>Bene - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Appartamento in Roma (RM), Via di Valle Muricana n. 34, posto al Piano attico (Terzo Catastale) distinto con il numero interno 10, riportato in catasto fabbricati al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, Rendita Catastale € 781,14.		
<b>Diritto reale:</b>	***		
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento (Cat. A/3) <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Superficie</b></td><td>98,98 mq</td></tr></table>	<b>Superficie</b>	98,98 mq
<b>Superficie</b>	98,98 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnala la presenza di condensa e pregresse infiltrazioni, di diverse lesioni sulle partizioni interne e sulle pavimentazioni oltre al danneggiamento della colonna di scarico nel bagno. Riferito il non funzionamento dell'impianto di Riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via di Valle Muricana n. 34. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Prima Porta/Via della Villa di Livia). Il Fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, copertura e piano seminterrato (questo con affaccio su Via della Giuliana).</p> <p>L'Appartamento (Piano Terzo Catastale, Interno 10) è identificato al Foglio 62, Particella 186, Sub. 10 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, balcone e terrazzo.</p> <p>L'Appartamento confina con vano scala, altra unità immobiliare del Fabbricato Condominiale, distacchi verso Via di Valle Muricana, verso altro Fabbricato e verso Via della Giuliana.</p> <p>Le Parti Comuni (per quanto desunto dal Regolamento Condominiale - All. 04a - cui si rimanda) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato, dall'androne, dal corpo scala e dalla terrazza.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI (Vedere Relazione Notarile)		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'Appartamento è occupato dalla coniuge dell'Esecutato alla quale è stato assegnato con Verbale di Separazione Consensuale avanti il Tribunale Civile di Roma in data 21/06/2006, cronologico numero 25683, trascritto il 22/01/2008 al numero 4566 di formalità e il 09/10/2015 al numero 75433 di formalità.		