
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10

INCARICO

All'udienza del 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2022 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 Lodovico Settala 73, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località "La Giustiniana" un quartiere periferico nel settore nord-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Trionfale e la via Cassia; la zona è caratterizzata da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 70/80 e da fabbricati risalenti alla fine degli anni 60 di qualità edilizia economica. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Trionfale e via Cassia al G.R.A. e al centro di Roma e dalla vicina fermata "La Giustiniana" della ferrovia Roma-Capranica-Viterbo FL3.

Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato a due piani e l'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 1, si sviluppa sul piano terra ed è destinato ad abitazione. Completa la consistenza un spazio esterno destinato a corte esclusiva.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, due bagni e ripostiglio. Completa la consistenza un terrazzo a livello e una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso.

La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Loredana Passaretti

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Lodovico Settala 73, interno 1, piano T

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento confina con corte comune su due lati, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,55 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	3,08 m	T
Balcone scoperto	6,83 mq	6,83 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	12,98 mq	12,98 mq	0,15	1,95 mq	0,00 m	T
passaggio pedonale	8,71 mq	8,71 mq	0,10	0,87 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,53 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
	111	783	8	6	A4	7	4 vani	80 (escluse aree scoperte) mq	537,12 €	T	sub 9

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi attuale.

PARTI COMUNI

Diritti di comproprietà sulla corte comune identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 111 particella 783 subalterno 5

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio delle tubazioni di allaccio alla fognatura centrale e dei due pozzetti relativi insistenti sulla corte comune, con le proporzionali quote di comproprietà spazi ed enti comuni, compresi i diritti di comproprietà sulla corte comune, distinta presso il Catasto Fabbricati di Roma al foglio 111, particella 783, subalterno 5, da cui le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto hanno accesso esclusivamente pedonale e da cui ha accesso, sia carrabile che pedonale, l'area urbana distinta presso il Catasto Fabbricati di Roma al foglio 111, particella 783, subalterno 7.

Sulla corte antistante l'appartamento in oggetto distinta al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 111, particella 783, subalterno 9 grava servitù di passaggio pedonale a favore della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 111, particella 783, sub 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/10/2014
Reg. gen. 110710 - Reg. part. 15061
Importo: € 240.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX
Data: 10/10/2014
N° repertorio: 2860
N° raccolta: 1811
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/09/2016
Reg. gen. 105183 - Reg. part. 18095
Importo: € 230.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX
Data: 20/09/2016
N° repertorio: 5423
N° raccolta: 3660

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 09/02/2022
Reg. gen. 14776 - Reg. part. 10272
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. di Roma capitale in zona "Città Consolidata - Tessuti di edilizia novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione 1559/AR del 14 novembre 1958.

Rispetto al progetto allegato alla Licenza di Costruzione 1559/AR del 14 novembre 1958 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) La sagoma del fabbricato (rettangolare) è stata ampliata di 30 cm sul lato lungo del rettangolo per un aumento di superficie di mq. 2,10.
- 2) E' stato realizzato un balcone scoperto (indicato catastalmente come terrazzo) non indicato nell'elaborato progettuale.
- 3) La distribuzione interna è differente rispetto al progetto approvato.

La realizzazione del balcone scoperto e la diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili tramite una SCIA in sanatoria mentre, secondo la normativa attuale, l'ampliamento della sagoma del fabbricato è soggetto a fiscalizzazione dell'abuso pur non essendo urbanisticamente sanabile.

Non è da escludere che, ai sensi della nuova normativa attualmente in corso di approvazione, anche l'ampliamento della sagoma del fabbricato possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.

L'importo complessivo per la regolarizzazione/fiscalizzazione può essere indicato in un importo stimato pari a € 20.000,00 comprensivi dell'onorario del tecnico incaricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esiste condominio e pertanto non vi è amministratore.

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 Lodovico Settala 73, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località "La Giustiniana" un quartiere periferico nel settore nord-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Trionfale e la via Cassia; la zona è caratterizzata da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 70/80 e da fabbricati risalenti alla fine degli anni 60 di qualità edilizia economica. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Trionfale e via Cassia al G.R.A. e al centro di Roma e dalla vicina fermata "La Giustiniana" della ferrovia Roma-Capranica-Viterbo FL3. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato a due piani e l'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 1, si sviluppa sul piano terra ed è destinato ad abitazione. Completa la consistenza un spazio esterno destinato a corte esclusiva. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, due bagni e ripostiglio. Completa la consistenza un terrazzo a livello e una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 783, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4, Graffato sub 9

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

Valore di stima del bene: € 162.507,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del

prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona periferica, sufficientemente dotata di servizi e ben collegata dalla vicinissima ferrovia; 3) lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono; 4) le lievi difformità riscontrate incidono comunque sulla valutazione del cespite.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: Comune: ROMA, fascia/zona: Suburbana/LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI), Codice zona: E24, Microzona: 139; abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.550,00 a €/mq. 2.300,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore aderente alla media dei valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 1.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Lodovico Settala 73, interno 1, piano T	85,53 mq	1.900,00 €/mq	€ 162.507,00	100,00%	€ 162.507,00
				Valore di stima:	€ 162.507,00

Valore di stima: € 162.507,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 135.000,00

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 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- 01 Visura catastale
- 02 Planimetria catastale
- 03 Rilievo planimetrico
- 04 Rilievo fotografico
- 05 Ispezione ipotecaria
- 06 Licenza di costruzione 1559 A/R del 14 novembre 1958
- 07 Stralcio elaborato progettuale
- 08 Atto di provenienza
- 09 Atto di divisione
- 10 Atto di provenienza dante causa
- 11 Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Lodovico Settala 73, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località "La Giustiniana" un quartiere periferico nel settore nord-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Trionfale e la via Cassia; la zona è caratterizzata da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 70/80 e da fabbricati risalenti alla fine degli anni 60 di qualità edilizia economica. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via Trionfale e via Cassia al G.R.A. e al centro di Roma e dalla vicina fermata "La Giustiniana" della ferrovia Roma-Capranica-Viterbo FL3. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato a due piani e l'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 1, si sviluppa sul piano terra ed è destinato ad abitazione. Completa la consistenza un spazio esterno destinato a corte esclusiva. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, due bagni e ripostiglio. Completa la consistenza un terrazzo a livello e una piccola corte esclusiva antistante l'ingresso. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Buono lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 783, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4, Graffato sub 9

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.R.G. di Roma capitale in zona "Città Consolidata - Tessuti di edilizia novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

Prezzo base d'asta: € 135.000,00