
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 591/2021 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da

.....)
Codice fiscale:

contro

.....
Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienza.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotto.....	9
Lotto.....	10
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 591/2021 del R.G.E.I.....	13
Lotto.....	13



INCARICO

In data 17/05/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

DESCRIZIONE

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, corridoi, numero quattro camere, cucina (attualmente adibita a camera) e servizio igienico.

Il manufatto si trova nel Quartiere XV "Della Vittoria", sito nell'area nord della città di Roma, a ridosso delle Mura Aureliane e del fiume Tevere, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 1; il Quartiere confina a nord-ovest con il Suburbio XI "Della Vittoria", ad est con i Quartieri XVIII "Tor di Quinto" e I "Flaminio", a sud con il Rione XXII "Prati" e ad ovest con il Quartiere XIV "Trionfale".

La zona di appartenenza, può definirsi ben servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della Linea Metropolitana "A": "Lepanto" ed "Ottaviano".

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare un lotto formato dal seguente bene:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

- (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:

ed è in possesso del sig. codice fiscale, che è titolare del diritto di abitazione per anni 12 (dodici) a decorrere dalla data del titolo giusto atto rogito Notaio Massimo Saraceno del 31/07/2014 Repertorio n. 13144 Raccolta n. 8669 trascritto a Roma il 06/08/2014 Reg. gen. 89488 Reg. Part. 61030.



CONFINI

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

I confini dell'appartamento sono: il distacco verso il cortile comune, il vano scale, l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 6, salvo altri.

CONSISTENZA

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 165 mq.

La superficie commerciale di 165 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 165 mq

DATI CATASTALI

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

Indirizzo catastale: Via Premuda n. 6 Piano 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	399	4	4	3	A/2	3	7 vani	Totale: 170 mq Totale escluse aree scoperte: 170 mq	€ 1.879,90	1	

Catastalmente intestato a:

- 1) (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:
- 2) (Abitazione diritto di abitazione 1/1 per anni 12)
Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 8 dicembre 1939.



La summenzionata planimetria catastale mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dell'immobile, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nella presente perizia, allegata alla presente perizia medesima; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero cinque livelli in elevazione oltre ad un livello seminterrato. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 6 della Via Premuda ed avviene mediante portone di legno e vetri posto su strada di introduzione all'androne dell'edificio pavimentato a pietra naturale ovvero a piastrelle ceramiche, rivestito a pietra naturale ovvero intonaco tinteggiato con rampa di scale aventi pedata ed alzata rivestite in pietra naturale. L'edificio è dotato di impianto ascensore; dalle informazioni assunte risulta costituito in condominio senza servizio di portierato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazione - marmette di graniglia;
- pavimentazione cucina (attualmente adibita a camera) - parquet sovrapposto;
- pavimentazione servizio igienico - piastrelle ceramiche ovvero resina sintetica;
- rivestimento - intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizio igienico - piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - rifiniti ad intonaco tinteggiato ovvero controsoffitto a pannelli ove presente;
- serramenti esterni - legno con vetro semplice e scuri in legno ove presenti;
- serramenti interni - legno verniciato ove presenti;
- dotazioni servizio igienico - vaso, lavabo, lavello e doccia;

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico - semplice;
- impianto di riscaldamento - centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria - scaldabagno elettrico;
- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico - collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "da ristrutturare".



STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato adibito ad uso abitazione e studio dal sig. che è titolare del diritto di abitazione per anni 12 (dodici) a decorrere dalla data del titolo giusto atto rogito Notaio Massimo Saraceno del 31/07/2014 Repertorio n. 13144 Raccolta n. 8669 trascritto a Roma il 06/08/2014 Reg. gen. 89488 Reg. Part. 61030.

PROVENIENZA

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato - PA) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 10 gennaio 2023, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita con riserva del diritto di abitazione**

Trascritto a Roma 1 il 06/08/2014

Reg. gen. 89448 - Reg. part. 61030

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà (con riserva del diritto di abitazione)

A favore di

-
Codice fiscale

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione per anni 12 a decorrere dalla data del titolo)

Codice fiscale

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 30/07/2003

Reg. gen. 70304 - Reg. part. 46507

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-
Codice fiscale

Contro

-
Codice fiscale

-
Codice fiscale

Si precisa che l'immobile è pervenuto ai signori e giusta denuncia di successione n. 19 vol. 16495 registrata a Roma il 02/05/1996, in morte della signora codice fiscale, deceduta il e che la dichiarazione di successione non risulta trascritta.



- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il 24/06/2009

Reg. gen. 82490 - Reg. part. 43495

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà)

Codice fiscale

- (per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà)

Codice fiscale

Contro

-

Codice fiscale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato - PA) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 10 gennaio 2023, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Roma 1 il 27/06/2012

Reg. gen. 67108 - Reg. part. 8961

Importo: Euro 1.900.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (AN)

Codice fiscale 01377380421

Contro

-

Codice fiscale

- **Ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna**

Iscritta a Roma 1 il 14/03/2014

Reg. gen. 28887 - Reg. part. 3257

Importo: Euro 150.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

Codice fiscale

Contro

-

Codice fiscale

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San



Giuseppe Jato - PA) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 10 gennaio 2023, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 18/03/2015 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 21/04/2015
Reg. gen. 37920 - Reg. part. 28046
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-
Codice fiscale

Contro

-
Codice fiscale

Si rappresenta che il Sig. ha ceduto diritto di proprietà dell'immobile in data 31.07.2014 riservandosi il diritto di abitazione per anni 12.

- **Atto giudiziario del 24/05/2021 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 17/06/2021
Reg. gen. 79527 - Reg. part. 55375
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-
Codice fiscale

Contro

-
Codice fiscale

- **Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma 1 il 14/05/2015
Reg. gen. 47353 - Reg. part. 34936
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-
Codice fiscale

Contro

-
Codice fiscale

-
Codice fiscale

NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7



Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo - Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4 (artt. 24, 25 e 29 delle NTA)

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Ufficio Certificazioni sino alla data attuale hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Ufficio Speciale Condoni Edilizi hanno dato esito negativo.

E' possibile considerare la cosiddetta planimetria d'impianto recante data di presentazione 8 dicembre 1939.

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Realizzazione di nicchia in muratura portante; 3. Realizzazione di soppalchi; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo in sanatoria (1.) e mediante titolo per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato come da planimetria d'impianto (2. e 3.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 7.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l'appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato,



hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Premuda civico 6 - piano: rialzato (catastalmente piano 1°) - interno: 7

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, I semestre 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 4.150,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 3.750,00 al mq
- listino della rete Borsinonet.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari a circa € 4.200,00 al mq.
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 4.350,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,85 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiuviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 3.500,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo



anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $3.500,00 \text{ €/mq} \times 165,00 \text{ mq} = \text{€ } 577.500,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 577.500,00.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 3.150,00, può essere assunto pari ad € 519.750,00.

Infine, considerando il diritto di abitazione per anni 3 e tenendo conto del tasso di interesse legale pari al 5%, si addivene al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 2.750,00, può essere assunto pari ad € 453.750,00

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 1 - Appartamento sito in Roma (RM) - Via Premuda civico 6	165,00 mq	2.750,00 €/mq	€ 453.750,00	1/1	€ 453.750,00
Totale lotto:					€ 453.750,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 14 gennaio 2023

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa



3. Visura storica catastale bene
4. Planimetria catastale
5. Planimetria bene secondo rilievi di sopralluogo
6. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1"
7. Atto di provenienza del bene alla parte esecutata



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 591/2021 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Premuda civico 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 399, Part. 4 Sub. 4, Zc 3, Categoria A/2	Superficie Commerciale	165 mq
Descrizione:	L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, corridoi, numero quattro camere, cucina (attualmente adibita a camera) e servizio igienico. I confini dell'appartamento sono: il distacco verso il cortile comune, il vano scale, l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 6, salvo altri.		

