
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mele Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 501/2019 del R.G.E.

promossa da

Equitalia Sud
ROMA

Nato a `

contro

Codice fiscale:

Nato a *il*

Codice fiscale:

Nato a *il* `



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 501/2019 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.493,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 03/10/2019, il sottoscritto Ing. Mele Antonio, con studio in Via Di Villa Ada, 4 - 00100 - Roma (RM), email amele.ing@alice.it, PEC amele.ing@pec.ording.roma.it, Tel. *****, Fax 0689528092, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2019 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 Nicola Maria Nicolai n.2, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-S1

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento posto su due livelli, il piano terra con un balcone su cortile al piano sotto strada ed il garage sempre al piano sotto strada.
L'immobile è posizionato all'angolo con via del Casale di S. Basilio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Maria Nicolai n.2, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Certificato attestante le risultanze delle visure Catastali e dei Registri immobiliari del Notaio Gianluca Napoleone

TITOLARITÀ

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



- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

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

- ~~AA~~ ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Al piano sotto strada la zona cantine confina a nord con altra proprietà a est e sud con aree condominiali a ovest con il garage la zona taverna a ovest con altra proprietà e gli altri tre lati con aree condominiali. Al piano terra come per la taverna a ovest con altra proprietà e gli altri tre lati con aree condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,50 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,70 m	sotto-strada
Cantina	9,13 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	2,70 m	sotto-strada
Cantina	23,46 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,70 m	sotto-strada
Ripostiglio	5,20 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,70 m	sotto-strada
Locale tecnico	5,90 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,70 m	sotto-strada
Posto auto coperto	25,37 mq	26,70 mq	0,33	8,81 mq	2,70 m	sotto-strada
Taverna	64,30 mq	70,73 mq	0,50	35,37 mq	2,70 m	sotto-strada
Abitazione	61,25 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	terra
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,33 mq		



Immobile sito nell'area periferica romana a lato della via Nomentana a 1,8 Km dal Grande Raccordo Anulare

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2007 al 02/03/2020	1- ***** proprietaria di 1/2 2- ***** proprietaria di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 288, Part. 83, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 805,67 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	288	83	502	6	A2	3	8 vani	178 mq	805,67 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste difformità catastale: diversa distribuzione spazi interni Primo Piano Sottotrada. (vedi planimetria catastale: Fg. 288, Part. 83, Sub. 502- allegata)

Risulta necessario demolizioni e ricostruzioni per il ripristino degli spazi interni.

Al fine della realizzazione del ripristino sarà necessario predisporre una C.I.L.A. in Sanatoria

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti i quali risultano completi e conformi all'art. 567 c.p.c. e, attualmente, non risulta nessuna variazione

PATTI

L'appartamento, ad oggi, risulta utilizzato dalle proprietarie e non esistono contratti di locazione parziali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di lavori di ripristino

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: C.A. Esposizione: Sud-Ovest Altezza interna utile: m 2.7 La struttura dell'edificio è stata eseguita in c.a. Le pareti interne e di tamponatura in laterizio forato ed intonaco civile Gli impianti nella zona Piano Sottostrada per via delle demolizioni e ricostruzioni saranno da ripristinare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalle proprietarie ed dai loro familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1988 al 30/11/2007	*****, nata a ***** il ***** usufruttuaria per 1/3. ***** nato a *****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	***** il ***** nuda proprietà 1/1 e usufruttuario 2/3 Codice Fiscale/P.IVA: *****	PAOLA SALARIS	08/08/1988	6364		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	12/08/1988	73293	44888	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/11/2007 al 30/08/2012	***** nato a ***** il ***** proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Ricongiungimento usufrutto				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Quintavalle	12/03/2008	RM1288269		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	12/03/2008	1103		
Dal 30/08/2012 al 02/03/2020	***** nata a ***** il ***** , proprietaria per 1/2 e ***** nata a ***** il ***** proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		QUINTAVALLE	30/08/2012	RM0076092		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		UU Roma	23/01/2014	281	9990	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Roma il 26/02/2014
Reg. gen. 22547 - Reg. part. 2377



Quota: 1/2
Importo: € 1.171.731,96
A favore di Equitalia Sud
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/04/2019
Reg. gen. 37775 - Reg. part. 26134
Quota: 1/2
A favore di *****
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/08, ricade all'interno della "Città da ristrutturare"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'immobile risulta con regolare DIA del 04/05/2006 n.C.E./25729 al Municipio V Comune di Roma.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il primo piano seminterrato non corrisponde al progetto della DIA del 2006 invece di locali cantina sono stati realizzati locali abitativi (cucina, camera da letto e bagno)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, 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 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Maria Nicolai n.2, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-S1

Si tratta di un appartamento posto su due livelli, il piano terra con un balcone su cortile al piano sotto strada dove la taverna ed i locali cantine sono allo stesso livello del garage. L'immobile è posizionato all'angolo con via del Casale di S. Basilio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 288, Part. 83, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 210.094,50

In relazione alla DIA del 2006 per la regolarizzazione delle opere interne (riguardanti il primo piano sottostrada) sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R 380/01 occorrerà eseguire una C.I.L.A. in Sanatoria con costi pari ad euro 2000,00 per onorario tecnico ed euro 1000,00 di Sanzione ed euro 251.24 per diritti di segreteria. Nuovo accatastamento 550,00.

Per quanto riguarda il ripristino dello stato dei luoghi occorreranno i seguenti costi in relazione alle opere da realizzare:

1)Demolizione e trasposto a discarica dei materiali di risulta : € 2000,00

2)Ricostruzioni € 800,00

3)Impianti: € 1.500,000

4)Tinteggiature: € 1500,00

VALORE STIMATO : € € 210.094,50 - COSTI PER REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: € 9.601,24

VALORE FINALE DEL BENE: € 200.493,26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Nicola Maria Nicolai n.2, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-S1	127,33 mq	1.650,00 €/mq	€ 210.094,50	100,00%	€ 210.094,50
Valore di stima:					€ 210.094,50

Valore di stima: € 210.094,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.601,00	€

Valore finale di stima: € 200.493,50

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 04/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mele Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - foto taverna piano cantinato garage (Aggiornamento al 04/03/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 04/03/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 04/03/2020)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - pianta catastale (Aggiornamento al 04/03/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Maria Nicolai n.2, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-S1
Si tratta di un appartamento posto su due livelli, il piano terra con un balcone su cortile al piano sotto strada ed il garage sempre al piano sotto strada. L'immobile è posizionato all'angolo con via del Casale di S. Basilio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 288, Part. 83, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/08, ricade all'interno della "Città da ristrutturare"

Prezzo base d'asta: € 200.493,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 501/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.493,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nicola Maria Nicolai n.2, edificio unico, scala unica, interno unico, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 288, Part. 83, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	127,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di lavori di ripristino		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento posto su due livelli, il piano terra con un balcone su cortile al piano sotto strada ed il garage sempre al piano sotto strada. L'immobile è posizionato all'angolo con via del Casale di S. Basilio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalle proprietarie ed i loro familiari		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da titolo
Iscritto a Roma il 26/02/2014
Reg. gen. 22547 - Reg. part. 2377
Quota: 1/2
Importo: € 1.171.731,96
A favore di Equitalia Sud
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/04/2019
Reg. gen. 37775 - Reg. part. 26134
Quota: 1/2
A favore di *****
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura

