
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paganelli Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 2116/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2116/2016 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 193.200,00	17



INCARICO

All'udienza del 30/10/2017, il sottoscritto Arch. Paganelli Danilo, con studio in Piazza Vittorio Emanuele II, 93 - 00185 - Roma (RM), email danilo.paganelli@gmail.com, PEC d.paganelli@pec.archrm.it, Tel. 06 4465377, Fax 06 4465377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2017 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 dei F.lli Palma n.58 - Ostia Antica, edificio UNICO, scala unica, interno 1, piano 1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei F.lli Palma n.58 - Ostia Antica, edificio UNICO, scala unica, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

In data 12.02.2019, viene eseguito il sopralluogo per le operazioni peritali.

Il cespite oggetto di pignoramento, trovasi in località Ostia Antica, lungo la direttrice della Via del Mare, in area sub-urbana di Roma.

L'immobile è censito presso il N.C.E.U al Foglio 1073 Part.164 Sub.6, facente parte di una palazzina in c.a. con un piano seminterrato, p.rialzato con balconi, p.primo con balconi, copertura a falde e con area di rispetto su due lati della palazzina.

Dalla scala condominiale, si accede al piano rialzato (p.I°) e da qui al bene pignorato composto da tre camere da letto, due bagni, cucina e salone.

Pavimenti parte in ceramica, cucina, soggiorno/pranzo e bagni, e in parquet nelle camere da letto.

Rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica.

Pitture lavabile alle pareti.

Infissi interni in legno tamburato essenza naturale di noce mansonia.

Infissi esterni in alluminio con vetro-camera e serrande in pvc.

Impianto elettrico sfilabile.

Caldaia autonoma a gas, con produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite radiatori in alluminio.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

L'immobile confina con Via F.lli Palma, proprietà ***** o aventi causa, proprietà ***** o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,70 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1985 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2
Dal 20/12/1990 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2, Cons. 6
Dal 26/10/2006 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 712,71 Piano 1
Dal 20/12/2007 al 21/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 712,71 Piano 1
Dal 21/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 116 mq Rendita € 712,71 Piano 1



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
urba	1073	164	6	6	A2	4	6	112 mq	712,71 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto esistente nell'atto del pignoramento.

PRECISAZIONI

Il piano primo catastale, in realtà è un piano rialzato.

PATTI

Non sussistono particolari patti tra i proprietari della palazzina.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.

PARTI COMUNI

Le parti in comune sono l'accesso pedonabile alla palazzina e il corpo scala di collegamento ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Sussiste la solo servitù di passaggio sull'area di rispetto, per l'accesso alla palazzina.
Non sussistono usi civici, livello o censo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a platea in c.a.
Esposizione Sud-Ovest
Altezza utile interna ml.3,00
Strutture verticali in pilastri di c.a.
Solai in travetti prefabbricati e pignatte, con soletta in cls
Copertura a falda con tegole in cotto
Paeti esterne in foratoni con rivestimento a cortina, all'interno intonacate e tinteggiate a lavabile
Pavimentazione interna in ceramica smaltata e parquet
Infissi esterni in alluminio con serrande di pvc
Infissi interni in legno tamburato
Portoncino d'ingresso all'appartamento blindato
Scala condominiale in c.a. rivestita in marmo di "carrara"
Impianto elettrico sfilabile sottotraccia
Impianto idrico in ferro zincato
Impianto riscaldamento autonomo a gas
Area di rispetto intorno alla costruzione come dotazione comeagli appartamenti (n.2)
Recinzione con muretto rivestito in travertino e ringhiera superiore in ferro
Condizioni mantentive buone sia della palazzina che dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal coniuge non esecutato e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1985 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lupi Mario	26/10/2006	43278	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Immobiliare di Roma		551	
Dal 20/12/2007 al 21/02/2008	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perna Ludovico	20/12/2007	158058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Immobiliare di Roma		7001	
Dal 21/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	21/02/2008	21711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Immobiliare di Roma		12641	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 24/07/2002
Reg. gen. 84835 - Reg. part. 22601
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 20/01/2017
Reg. gen. 6166 - Reg. part. 4016
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma il 26/02/2008
Reg. gen. 24066 - Reg. part. 4532
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



In riferimento al PRG del Comune di Roma adottato nel 2008, l'area ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'intera costruzione è stata realizzata abusivamente.

E' stata presentata domanda di accesso al Condonò edilizio in data 20/06/1986 Prot.131698 (Uff Prot. 41014/86) Progressivo n.024573612/1/2, con i seguenti pagamenti dell'oblazione:

- n.642 del 27/11/1996 pari a € 759,00

- n.143 del 06/09/2006 pari a € 194,91

- n.148 del 06/09/2006 pari a € 194,91

nonchè diritti di segreteria:

- n.144 del 09/06/2006 pari a € 77,13

- n.147 del 09/06/2006 pari a € 77,13

A seguito dei pagamenti di cui sopra, la "Concessione edilizia in sanatoria" è disponibile a essere rilasciata,

dopo pagamento degli oneri concessori. L'importo di detti oneri è comunicato esclusivamente al proprietario o a un suo delegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla richiesta di condono edilizio.

Per quanto attiene alla regolarizzazione degli impianti tecnologici, i costi relativi sono:

- impianto elettrico € 450,00

- impianto termico € 350,00

- impianto idrico € 350,00

Totale € 1.150,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti 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 dei F.lli Palma n.58 - Ostia Antica, edificio UNICO, scala unica, interno 1, piano 1

In data 12.02.2019, viene eseguito il sopralluogo per le operazioni peritali. Il cespite oggetto di pignoramento, trovasi in località Ostia Antica, lungo la direttrice della Via del Mare, in area sub-urbana di Roma. L'immobile è censito presso il N.C.E.U al Foglio 1073 Part.164 Sub.6, facente parte di una palazzina in c.a. con un piano seminterrato, p.rialzato con balconi, p.primo con balconi, copertura a falde e con area di rispetto su due lati della palazzina. Dalla scala condominiale, si accede al piano rialzato (p.I°) e da qui al bene pignorato composto da tre camere da letto, due bagni, cucina e salone. Pavimenti parte in ceramica, cucina, soggiorno/pranzo e bagni, e in parquet nelle camere da letto. Rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica. Pitture lavabile alle pareti. Infissi interni in legno tamburato essenza naturale di noce mansonia. Infissi esterni in alluminio con vetro-camera e serrande in pvc. Impianto elettrico sfilabile. Caldaia autonoma a gas, con produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 241.500,00

VALUTAZIONE ECONOMICA

In base a dati di archivio personale, verificati anche attraverso contatti con agenzie immobiliari operanti in zona, ed in relazione allo stato socio-economico ed ambientale del quartiere al momento attuale, si ritiene che il valore di immobili simili, posti in vendita libera ed in condizioni sufficienti di manutenzione e conservazione con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima, possa stimarsi in € 2000,00/mq (euroduecentoquarantunomilacinquecento/00), quale valore congruo.

Essendo la superficie commerciale (sup.lorda) del bene di mq.115,00;

- mq. 120,75 x € 2.000,00/mq = € 241.500,00 (euroduecentoquarantunomilacinquecento/00)

CONCLUSIONI:

sulla base delle considerazioni e dei calcoli sin qui svolti, si può concludere che il valore commerciale dell'appartamento in questione è pari a € 241.500,00(euroduecentoquarantunomilacinquecento/00)

La quota del cespite posta in vendita è pari al 100%, quindi:

€ 241.500,00 x 100% = € 241.500,00 (euroduecentoquarantunomilacinquecento/00)

Per la condizione di cespite occupato da terzi, si opera una riduzione del 20%, per cui si



ottiene:

€ 241.500,00 x 20% = € 48.300,00

€ 241.500,00 - 48.300,00 = € 193.200,00 (eurocentonovantatremiladuecento,00)

Per cui il cespite viene posto in vendita al prezzo base di € 193.200,00(eurocentonovantatremiladuecento,00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei F.lli Palma n.58 - Ostia Antica, edificio UNICO, scala unica, interno 1, piano 1	120,75 mq	2.000,00 €/mq	€ 241.500,00	100,00%	€ 241.500,00
Valore di stima:					€ 241.500,00

Valore di stima: € 241.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cespite occupato dal coniuge e figli	20,00	%

Valore finale di stima: € 193.200,00

VALUTAZIONE ECONOMICA: In base a dati di archivio personale, verificati anche attraverso contatti con agenzie immobiliari operanti in zona, ed in relazione allo stato socio-economico ed ambientale del quartiere al momento attuale, si ritiene che il valore di immobili simili, posti in vendita libera ed in condizioni sufficienti di manutenzione e conservazione con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima, possa stimarsi in € 2.000,00/mq (duemila,00/mq), quale valore congruo.

Essendo la superficie commerciale (sup.lorda) del bene di mq.115,00;

- mq. 120,75 x € 2.000,00/mq = € 241.500,00 (euroduecentoquarantunomilacinquecento/00)

CONCLUSIONI: sulla base delle considerazioni e dei calcoli sin qui svolti, si può concludere che il valore commerciale dell' appartamento in questione è pari a € 241.500,00,00 (euroduecentoquarantunomilacinquecento/00).

Poichè è occupato da terzi, si opera una decurtazione del 20% sul valore di stima, per cui il valore finale da porre in vendita è € 193.200,00(eurocentonovantatremiladuecento/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 22/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paganelli Danilo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei F.lli Palma n.58 - Ostia Antica, edificio UNICO, scala unica, interno 1, piano 1
In data 12.02.2019, viene eseguito il sopralluogo per le operazioni peritali. Il cespite oggetto di pignoramento, trovasi in località Ostia Antica, lungo la direttrice della Via del Mare, in area sub-urbana di Roma. L'immobile è censito presso il N.C.E.U al Foglio 1073 Part.164 Sub.6, facente parte di una palazzina in c.a. con un piano seminterrato, p.rialzato con balconi, p.primo con balconi, copertura a falde e con area di rispetto su due lati della palazzina. Dalla scala condominiale, si accede al piano rialzato (p.I°) e da qui al bene pignorato composto da tre camere da letto, due bagni, cucina e salone. Pavimenti parte in ceramica, cucina, soggiorno/pranzo e bagni, e in parquet nelle camere da letto. Rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica. Pitture lavabile alle pareti. Infissi interni in legno tamburato essenza naturale di noce mansonia. Infissi esterni in alluminio con vetro-camera e serrande in pvc. Impianto elettrico sfilabile. Caldaia autonoma a gas, con produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite radiatori in alluminio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento al PRG del Comune di Roma adottato nel 2008, l'area ricade nell'ambito della "Città da ristrutturare"

Prezzo base d'asta: € 193.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2116/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei F.lli Palma n.58 - Ostia Antica, edificio UNICO, scala unica, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 164, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	120,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.		
Descrizione:	In data 12.02.2019, viene eseguito il sopralluogo per le operazioni peritali. Il cespite oggetto di pignoramento, trovasi in località Ostia Antica, lungo la direttrice della Via del Mare, in area sub-urbana di Roma. L'immobile è censito presso il N.C.E.U al Foglio 1073 Part.164 Sub.6, facente parte di una palazzina in c.a. con un piano seminterrato, p.rialzato con balconi, p.primo con balconi, copertura a falde e con area di rispetto su due lati della palazzina. Dalla scala condominiale, si accede al piano rialzato (p.1°) e da qui al bene pignorato composto da tre camere da letto, due bagni, cucina e salone. Pavimenti parte in ceramica, cucina, soggiorno/pranzo e bagni, e in parquet nelle camere da letto. Rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica. Pitture lavabile alle pareti. Infissi interni in legno tamburato essenza naturale di noce mansonia. Infissi esterni in alluminio con vetro-camera e serrande in pvc. Impianto elettrico sfilabile. Caldaia autonoma a gas, con produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite radiatori in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal coniuge non esecutato e dai figli.		

