

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **1167/2019** del R.G.E.

promossa da

**#CREDITO FONDIARIO S.P.A.#**

contro

**#**

**# e #**

**#**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare <b>1167/2019</b> del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.001.060,00</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 28/05/2021, 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. \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettando l'incarico e prestando giuramento. La presente Integrazione alla Perizia viene redatta a seguito delle Osservazioni del Creditore Procedente versate in Atti.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene - Appartamento** ubicato a Roma (RM) in Via Budapest n. 30 (Scala M, Int. 21, Piano VI/VII/VIII) con annessi **Cantina** (Scala I, Int. 2, Piano S1) e **Box Auto** (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1).

## DESCRIZIONE

---

**Appartamento** ai Piani VI/VII/VIII, distinto con l'Int. 21 (Scala M), facente parte del fabbricato di Via Budapest n. 30 con annessi **Cantina** (Scala I, Int. 2, Piano S1) e **Box Auto** (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1). Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Torrino Nord-Città d'Europa). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano interrato.

L'**Appartamento** è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 367 del Catasto Fabbricati di Roma, è dotato di due ingressi dal pianerottolo condominiale ed è composto da soggiorno, studio, tre camere, cucina, due bagni e due terrazzi a livello, con annesso il sovrastante terrazzo al piano settimo dotato di lavatoio privato, ripostiglio e vasca collegato all'appartamento sottostante tramite scala interna e con annesso il sovrastante lastrico solare al piano ottavo (il tutto costituente unico corpo).

La **Cantina** è identificata al Foglio 859, Part. 345, Sub. 301 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posta al Piano Interrato (con accesso da Via Budapest n. 30)

Il **Box Auto** è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 403 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posto al Piano Interrato (con accesso dalle rampe di Viale Città d'Europa n. 110/130 e di Via Amsterdam n. 66).

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene - Appartamento** ai Piani VI/VII/VIII, distinto con l'Int. 21, facente parte del fabbricato di Via Budapest n. 30 con annessi **Cantina** (Scala I, Int. 2, Piano S1) e **Box Auto** (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 08).

## TITOLARITÀ

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

- # I# (Proprietà 1/2) e # # (Proprietà 1/2).

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

- # # (Proprietà 1/2) e # # (Proprietà 1/2).

Vedere Certificato Notarile (All. 08).

## CONFINI

L'**Appartamento** confina nell'insieme con via Amsterdam, cortile interno, appartamento interno 20 della scala M e vano scala M, salvo altri. La **Cantina** confina con corridoio condominiale, cantina interno 3, cantina interno 1, salvo altri. Il **Box Auto** confina con area di manovra, box auto n. 17, locali sottonegozio, salvo altri.

## CONSISTENZA

<b>Appartamento A/2 + Cantina C/2 Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,80 ml ca	VI
Balconi	108,00 mq	0,25	27,00 mq	/	VI
Locali Accessori comunicanti	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,50 ml ca	VII
Locali Accessori non comunicanti	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,50 ml ca	VII
Balconi	248,00 mq	0,10	24,80 mq	/	VII
Lastrico Solare	110,00 mq	0,02	2,20 mq	/	VIII
Cantina	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,70 ml ca	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>218,00 mq</b>		

  

<b>Box Auto C/6 Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Box Auto	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,70 ml ca	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili 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 07/03/2008 al 03/08/2022	# # # per 1/2 # per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345 Sub. 367 - Sub 301 - Sub 403
Dal 19/11/2004 al 07/03/2008	# # per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345 Sub. 367 - Sub 301 - Sub 403
Dal 29/10/2002 al 19/11/2004	# # per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345 Sub. 367 - Sub 301 - Sub 403
Dal 27/11/2001 al 19/11/2004	# # per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345 Sub. 367 - Sub 301 - Sub 403

Data	Fg. 859, Part. 345 Sub. 367 (Abitazione)	Dati catastali
20/10/2008	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2008 Pratica n. RM1321482 in atti dal 20/10/2008 (n. 110853.1/2008)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 367
19/10/2007	VARIAZIONE del 19/10/2007 Pratica n. RM1192444 in atti dal 19/10/2007 MIGLIORE RAPP. GRAFICA (n. 96975.1/2007)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 367
11/09/2006	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2006 Pratica n. RM0668922 in atti dal 11/09/2006 (n. 88498.1/2006)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 367
18/04/2006	VARIAZIONE del 18/04/2006 Pratica n. RM0308441 in atti dal 18/04/2006 MIGLIORE RAPP. GRAFICA (n. 41313.1/2006)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 367
04/04/2003	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2003 Pratica n. 302328 in atti dal 04/04/2003 (n. 15106.1/2003)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 367
27/11/2001	COSTITUZIONE del 27/11/2001 Pratica n. 1157149 in atti dal 27/11/2001 (n. 13505.1/2001)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 367

Data	Fg. 859, Part. 345 Sub. 301 (Cantina)	Dati catastali
15/07/2004	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. RM0546148 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41518.1/2004)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 301
11/06/2002	VARIAZIONE del 11/06/2002 Pratica n. 526580 in atti dal 11/06/2002 DA IN CORSO DI COSTR. A UIU DEFIN. (n. 33091.1/2002)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 301
27/11/2001	COSTITUZIONE del 27/11/2001 Pratica n. 1157149 in atti dal 27/11/2001 COSTITUZIONE (n. 13505.1/2001)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 301

Data	Fg. 859, Part. 345 Sub. 403 (Box Auto)	Dati catastali
04/04/2003	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2003 Pratica n. 302329 in atti dal 04/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15107.1/2003)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 403
27/11/2001	COSTITUZIONE del 27/11/2001 Pratica n. 1157149 in atti dal 27/11/2001 COSTITUZIONE (n. 13505.1/2001)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 859, Part. 345, Sub. 403

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 08 (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
<b>Appartamento</b>	859	345	367	5	A/2	5	8 Vani	/	2.355,04 €	VI/VII/VIII
<b>Cantina</b>	859	345	301	5	C/2	6	12 mq	13 mq	73,75 €	S1
<b>Box Auto</b>	859	345	403	5	C/6	8	40 mq	42 mq	334,66 €	S1



### **Corrispondenza catastale**

In relazione all'**Appartamento** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale.

In relazione alla **Cantina** sussiste sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale.

In relazione il **Box Auto** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobiliare).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

I Beni si trovano in buono stato conservativo (si segnala presenza di pregresse infiltrazioni localizzate presso il bagno del Piano VI dell'Appartamento e fessurazioni nella Cantina).

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

### **PARTI COMUNI**

---

Per quanto desunto dal Regolamento Condominiale il terreno di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare in cui sono localizzati gli Immobili in oggetto risultava individuato nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 859 con la particella 167 costituente nel loro insieme il Comparto 226 del Consorzio

Per l'edificazione e l'urbanizzazione del Fabbricato è stata stipulata con il Comune di Roma apposita Convenzione Urbanistica in data 16/10/1989, a rogito del Notaio Luciano Ferraguto, repertorio n. 10.212, registrato a Roma al 1° Ufficio Atti Pubblici il 06/11/1989 al n. 54693 serie 1B, trascritto a Roma 1 il 15/11/1989 alla formalità n. 103660/58688. Le Unità immobiliari, di cui al Regolamento Condominiale, fanno parte del Comprensorio Torrino Nord per la gestione del quale è stato costituito il Consorzio , al quale tutti i Condomini sono subentrati pro quote in tutti i diritti e doveri nell'ambito del Condominio (rogito Notaio Luciano Ferraguto di Roma, repertorio 2431, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici in data 17/06/1983).

Il Regolamento di Condominio disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione di n. 3 Condomini residenziali e di un Condominio costituito dal locale interrato e spazi esterni con piscina costituenti il Comparto Z/26, sito in Roma nel comprensorio del Torrino Nord.

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i Condomini di ogni singolo complesso condominiale le parti di copertura del complesso che non sono di pertinenza dei singoli Condomini, il piano piloty e relativi manufatti decorativi, gli anditi di passaggio per accedere ai locali di proprietà individuale ed ai locali per i servizi comuni e l'intercapedine intorno al complesso (con le griglie e le porte di accesso di sua pertinenza), le scale di accesso ai vari piani e relativi elementi accessori, i locali ad uso lavatoio e stenditoio condominiali, il locale contatori dell'energia elettrica.

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile, in proporzione all'uso, di tutti i proprietari delle unità immobiliari considerate nel Regolamento anche i viali, la pista ciclabile e le fontane della corte, le aiuole e le zone a verde con relativo impianto di innaffiamento, le vasche ornamentali della corte, la piscina con tutte le sue pertinenze (vani di servizio con impianti di riciclo e di depurazione dell'acqua, locali docce), le tre rampe di accesso ed i corridoi di manovra;

Vedere All. 04 (rif. Regolamento di Condominio).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui sono localizzati i Beni si trova in Zona Periferica (Torrino Nord-Città d'Europa). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano interrato.

L'Appartamento:

- al Piano VI ha doppio ingresso ed è composto da disimpegno, salone, studio, tre camere, cucina, due bagni, collegamento verticale al piano superiore e due balconi;
- al Piano VII è composto da disimpegno, ripostiglio, lavatoio, balcone e lastrico solare con vasca;
- al Piano VIII (con accesso dal Piano VII) è composto da lastrico solare.

Le pavimentazioni sono in parquet, pietra naturale e materiale ceramico; le pareti sono rivestite in tinta e rivestimenti in legno (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in pvc e vetro camera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico (che serve anche la cucina), impianto idrico, impianto di riscaldamento ed impianto di condizionamento (di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione).

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli Esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento (in base alla Relazione Notarile) sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Periodo	Proprietà
Dal 07/03/2008 al 03/08/2022	# l# per 1/2 e # # per 1/2
Dal 19/11/2004 al 07/03/2008	.# per 1/1
Dal 29/10/2002 al 19/11/2004	# .# per 1/1
Dal 27/11/2001 al 19/11/2004	# # per 1/1

Vedere Allegati: All. 08 - Relazione Notarile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni (evidenziando in grassetto quelle pregiudizievoli).

1. TRASCRIZIONE del 17/04/2002 - Registro Particolare 26307 Registro Generale 40067  
Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 10544 del 15/04/2002  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE DI NUOVE SOCIETA'



2. TRASCRIZIONE del 22/04/2002 - Registro Particolare 28284 Registro Generale 43212  
Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 10556 del 19/04/2002  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
3. TRASCRIZIONE del 05/11/2002 - Registro Particolare 76425 Registro Generale 115679  
Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 10920 del 29/10/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 99501 Registro Generale 154009  
Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 22088/12683 del 19/11/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 15734 Registro Generale 30280  
Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 21726/11244 del 07/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 11/03/2008 - Registro Particolare 6039 Registro Generale 30281  
Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 21727/11245 del 07/03/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
7. ANNOTAZIONE del 17/06/2008 - Registro Particolare 17129 Registro Generale 75324  
Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 10838 del 05/09/2002  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 22516 del 1998
8. TRASCRIZIONE del 22/07/2009 - Registro Particolare 51015 Registro Generale 95962  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 67/2009 del 17/07/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 192 del 05/01/2018 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 71/2015 SIPPI CA - N. 67/2009 RGMP TRIB)  
2. Annotazione n. 8750 del 08/07/2022 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N 107/12 RGMP SIPPI - N 71/15 SIPPI DECRETO)
9. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 53042 Registro Generale 99689  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 67/2009 del 17/07/2009  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO SEQUESTRO N. 28/09 SEQU  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 12170 del 02/11/2015 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 71/15 SIPPI CA - N. 67/09 RG MP TRIB)  
2. Annotazione n. 2707 del 03/03/2020 (DECRETO REVOCA SEQUESTRO PARZIALE N. 74/2018 SIT. RGMP APP. - 35/19 SIT MP DECRETO)
10. TRASCRIZIONE del 04/11/2011 - Registro Particolare 78401 Registro Generale 122881  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 67/2009 del 15/07/2011  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO CONFISCA N. 175/11 PROVV  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 12171 del 02/11/2015 (DECRETO REVOCA CONFISCA PARZIALE N. 71/15 SIPPI CA - N. 67/09 RG MP TRIB)  
2. Annotazione n. 2708 del 03/03/2020 (DECRETO DI REVOCA CONFISCA PARZIALE N. 74/2018 SIT. RGMP APP. - 35/19 SIT MP DECRETO)
11. ANNOTAZIONE del 02/11/2015 - Registro Particolare 12170 Registro Generale 111313  
Pubblico ufficiale CORTE APPELLO MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 107/2012 del 27/02/2015  
Annotazione a Trascrizione - Decreto Dissequestro Parziale N. 71/15 SIPPI CA - N. 67/09 RG MP TRIB  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 53042 del 2009
12. ANNOTAZIONE del 02/11/2015 - Registro Particolare 12171 Registro Generale 111314  
Pubblico ufficiale CORTE APPELLO MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 107/2012 del 27/02/2015  
Annotazione a Trascrizione - Decreto Revoca Confisca Parziale N. 71/15 SIPPI CA - N. 67/09 RG MP TRIB  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 78401 del 2011



13. **ISCRIZIONE** del 07/06/2016 - Registro Particolare 10687 Registro Generale 63853  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6226/9716 del 07/06/2016  
**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

14. **TRASCRIZIONE** del 29/07/2019 - Registro Particolare 65817 Registro Generale 93836  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 31848 del 02/07/2019  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

15. ANNOTAZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 8750 Registro Generale 92433  
Pubblico ufficiale Corte Appello Sezione Misure Di Prevenzione Repertorio 107/2012 del 27/02/2015  
Annotazione a Trascrizione - Decreto Dissequestro Parziale N 107/12 RGMP SIPPI - N 71/15 SIPPI DEC  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 51015 del 2009

Vedere Allegati:

All. 01 – Ispezioni e All. 08 - Relazione Notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B\_T3 / [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T3.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- C058\_001/Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, Art.142 - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche;
- SP\_06 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

Vedere All. 04 - Documenti Immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione (per come desunto dall'Archivio del Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale) risulta essere stata realizzata in forza di Concessione Edilizia (Pratica Prot. n. 77234/2002) e risulta essere stata dichiarata Agibile nel 2003 (Pratica Prot. n. 824/2003).

SIAG / SUET - Consultazione Archivio Agibilità/ Archivio SIPDC

La ricerca ha prodotto 1 risultati

Sorgente	Pratica	Oggetto	Richiedente	Agibilità	Ubicazione	Permesso	Progetto
SIAG	77234/2002			824/2003	VIA OSLO 5;7;9;11;13-15; VIA AMSTERDAM 66;68;70;72;74-76;78-80; ;11;13-15; VIA BUDAPEST 6;30; E VIALE CITTÀ D'EUROPA 110;120;130; (RM) 5;7;9;11;13-15; 66;68;70;72;74-76;78-80; VIA BUDAPEST 6;30; E VIALE CITTÀ D'EUROPA 110;120;130; (RM)		

In relazione all'**Appartamento** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per:

- variata distribuzione interna ed ampliamenti non legittimi (al Piano VI);
- ampliamento non legittimo e creazione di un ingresso (al Piano VII);



La Planimetria Catastale attuale corrisponde alla seconda Planimetria Catastale di Impianto. La seconda Planimetria di Impianto non corrisponde alla prima Planimetria di Impianto ed alla Planimetria di Concessione Edilizia per:

- ampliamento (al Piano VII);
- diversa conformazione della vasca (al Piano VII);
- presenza di differenti dislivelli dei piani di calpestio (al Piano VII).

La seconda Planimetria di Impianto corrisponde sostanzialmente alla Planimetria di Concessione Edilizia

In relazione alla **Cantina** sussiste sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale. Non è presente la Planimetria Catastale di Impianto.

In relazione al **Box Auto** non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale a causa della presenza di un collegamento con altra Unità Immobiliare (limitrofo locale commerciale). La Planimetria Catastale attuale corrisponde sostanzialmente alla Planimetria Catastale di Impianto.

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 - Documentazione Immobiliare.

#### ***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.
  - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato pertanto possibile redigere Certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **Stima oneri per Lavori**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (che serve anche la cucina), impianto idrico, impianto di riscaldamento ed impianto di condizionamento (di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione).

Durante il sopralluogo sono stati riscontrati:

- ampliamenti illegittimi nell'Appartamento al piano VI (circa 50 mq) ed al Piano VII (circa 55 mq);
- apertura di collegamento tra l'Appartamento ed il corpo scala al Piano VII;
- apertura di collegamento tra il Box Auto ed altra Unità Immobiliare.

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra:

- per l'ottenimento delle certificazioni e per la sistemazione degli impianti;
- per il ripristino dei luoghi così come legittimati.

pari a circa € 85.000,00 (salvo diverse valutazioni del futuro acquirente in relazione al grado di finitura)..

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. 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:

- Difformità rispetto alla Concessione Edilizia (rispetto alle parti esterne);
- Difformità rispetto allo Stato dei Luoghi;
- Assenza APE.

Al fine di regolarizzare le criticità si ritiene necessario provvedere ad eseguire:

- Cautelativo Accertamento di Conformità;
- SCIA in Sanatoria;
- Redazione APE.

Si ritiene di dover approntare un importo per l'attività tecnica necessaria per detto Accertamento, per la quale si ritiene congruo un costo di circa € 15.000,00.

Vedere All. 04 - Documentazione Immobile

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Le Unità Immobiliari in oggetto fanno parte del Condominio di Via Budapest 30 e del Supercondominio che comprende i Fabbricati di Via Budapest / Via Amsterdam / Via Oslo / Viale Città d'Europa.

#### **Condominio**

In base a quanto riferito dall'Amministrazione Condominiale in data 17/01/2023 l'ultimo bilancio ordinario chiuso è quello riguardante la gestione ordinaria 2021. Il totale spese di gestione per l'appartamento è stato di € 6.428,38 comprensive di € 1.717,36 per consumi idrici e € 712,48 per sanzioni di morosità da Regolamento Condominiale.

Alla data del 17/01/2023 risulta la seguente situazione debitoria da parte degli esecutati:

- € 10.595,89 in riferimento all'Esercizio Ordinario fino al 2022;
- € 935,15 in riferimento all'Esercizio Ordinario 2023;
- € 560,00 in riferimento alla Gestione Straordinaria "videocitofoni".

In data 26/10/22 sono state approvate:

- la spesa straordinaria per il nuovo impianto videocitofonico (n. 2 due rate, entrambe scadute e non pagate).
- la spesa straordinaria per la sostituzione del motore dell'ascensore della scala M per € 5.060 + iva con quota da riscuotere nel 2023 alla consegna del motore.
- la spesa straordinaria per problemi di facciata e sicurezza scala Led M per un totale di € 3.985 ancora da programmare e con rate da inviare.

L'Amministratore evidenzia infine che per l'appartamento sono aperti due decreti ingiuntivi del : D.I 14029/20 e D.I 13792/21.

In data 07/03/2023 il Legale del Condominio (nel frattempo intervenuto nella Procedura) ha comunicato la transazione intervenuta tra le Parti.

Vedere All. 04a - Documentazione Immobile.



### Supercondominio

In base a quanto riferito dall'Amministrazione del Supercondominio in data 07/03/2023 il totale annuo delle spese di gestione per l'appartamento è pari a circa € 1.400,00.

Alla data del 07/03/2023 risulta la seguente situazione debitoria da parte degli esecutati:

- € 12.662,48 in riferimento all'Esercizio Ordinario fino al 2023.

Vedere All. 04b - Documentazione Immobile.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Appartamento** ai Piani VI/VII/VIII, distinto con l'Int. 21, facente parte del fabbricato di Via Budapest n. 30 con annessi **Cantina** (Scala I, Int. 2, Piano S1) e **Box Auto** (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1). Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Torrino Nord-Città d'Europa). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano interrato.

L'**Appartamento** è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 367 del Catasto Fabbricati di Roma, è dotato di due ingressi dal pianerottolo condominiale ed è composto da soggiorno, studio, tre camere, cucina, due bagni e due terrazzi a livello, con annesso il sovrastante terrazzo al piano settimo dotato di lavatoio privato, ripostiglio e vasca collegato all'appartamento sottostante tramite scala interna e con annesso il sovrastante lastrico solare al piano ottavo (il tutto costituente unico corpo).

La **Cantina** è identificata al Foglio 859, Part. 345, Sub. 301 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posta al Piano Interrato (con accesso da Via Budapest n. 30)

Il **Box Auto** è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 403 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posto al Piano Interrato (con accesso dalle rampe di Viale Città d'Europa n. 110/130 e di Via Amsterdam n. 66).

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 + Cantina	218,00	5.300,00 €	1.155.400,00 €	100,00%	1.155.400,00 €
Valore di stima:					<b>1.155.400,00 €</b>

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Box Auto	40,00	1.700,00 €	68.000,00 €	100,00%	68.000,00 €
Valore di stima:					<b>68.000,00 €</b>

**TOTALE 1.223.400,00 €**

Valore di stima: € **1.223.400,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	85.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

**1.001.060,00 €**

**Valore finale di stima: € 1.001.060,00**



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 (II Semestre 2022, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell’immobile.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VA DELLE COSTELLAZIONI)

Codice di zona: D00

Microzona catastale n.c.0

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	3000	4400	L	10,5	15,3	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3400	4900	L	11,8	17	L
Box	NORMALE	1150	1700	L	6,5	9,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1300	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	750	L	3,3	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		
Ricercata	0,5	
Degradata		
<b>Servizi pubblici</b>		
Vicini	0,3	
Lontani		
Assenti		
<b>Trasporti pubblici</b>		
Vicini	0,5	
Lontani		
Assenti		
<b>Servizi commerciali</b>		
Vicini	0,1	
Lontani		
Assenti		
<b>Verde pubblico</b>		
Vicino	0,1	
Lontano		
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		15,0
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		
Realizzato da oltre 30 anni		
<b>Livello manutentivo complessivo</b>		
Normale		
Nuovo / Ristrutturato / Buono	3,0	
Scadente		
<b>Finiture</b>		
Normali		
Distintive	3,0	
Economiche		
<b>Caratteristiche architettoniche</b>		
Normali		
Distintive		
Prestigiose	3,0	

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





Nelle proprie Osservazioni il Creditore ha prodotto Contratto preliminare di Compravendita (del 19/12/2022), di appartamento simile situato nello stesso complesso edilizio di quello pignorato (sempre al piano sesto, settimo e ottavo): l'immobile è stato compromesso in vendita ad € 1.466.000.

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire Visura Catastale del suddetto Immobile che, rispetto all'Immobile pignorato, risulta più ampio (9 vani in luogo di 8) e possiede Rendita Catastale più elevata (€ 2.649,42 in luogo di € 2.355,04).

### Immobile Pignorato

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		859	345	367	5		A/2	5	8 vani		Euro 2.355,04
Indirizzo: VIA BUDAPEST n. 30 Scala M Interno 21 Piano 6-7 - 8											

### Immobile Similare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		859	345	136	5		A/2	5	9 vani		Euro 2.649,42
Indirizzo: VIA OSLO n. 5 Scala D Interno 20 Piano 6-7 - 8											

Si è proceduto quindi a parametrizzare il Prezzo dell'Immobile simile (pari ad € 1.466.000) a quello dell'Immobile pignorato, attraverso una equazione matematica applicando le Rendite Catastali. Ne consegue che il prezzo dell'Immobile Pignorato dovrebbe essere pari ad € 1.300.000 circa con conseguente prezzo al mq pari ad € 6.000,00 circa.

In conclusione si è calcolato il Prezzo finale assunto attraverso la **media** tra il Prezzo Massimo desunto dalla Banca Dati OMI (pari ad €/mq 4.900) ed il Prezzo precedentemente calcolato (pari ad €/mq 6.000), che determina un prezzo arrotondato pari ad **€/mq 5.300**.

N.B. Tale valore corrisponde (tra l'altro):

- alla applicazione del Coefficiente di Merito al Prezzo Massimo desunto dalla Banca Dati OMI (€/mq 4.900 + 8,5% = € 5.300 ca);
- al valore di altro Immobile posto in compravendita presso lo stesso complesso (€ 400.000/75 mq = €/mq 5.300 ca).

<https://www.immobiliare.it/annunci//>



Bilocale via Budapest, Torino, Roma  
Roma • Torino • Via Budapest

€ 400.000 75 m² 1 1



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 10%.

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 30/06/2023

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. Stima Valore
7. Verbali Accesso
8. Relazione Notarile
9. Bozza Perizia
10. Perizia Privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Appartamento** ai Piani VI/VII/VIII, distinto con l'Int. 21, facente parte del fabbricato di Via Budapest n. 30 con annessi **Cantina** (Scala I, Int. 2, Piano S1) e **Box Auto** (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1). Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Torrino Nord-Città d'Europa). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano interrato.

L'**Appartamento** è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 367 del Catasto Fabbricati di Roma, è dotato di due ingressi dal pianerottolo condominiale ed è composto da soggiorno, studio, tre camere, cucina, due bagni e due terrazzi a livello, con annesso il sovrastante terrazzo al piano settimo dotato di lavatoio privato, ripostiglio e vasca collegato all'appartamento sottostante tramite scala interna e con annesso il sovrastante lastrico solare al piano ottavo (il tutto costituente unico corpo).

La **Cantina** è identificata al Foglio 859, Part. 345, Sub. 301 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posta al Piano Interrato (con accesso da Via Budapest n. 30)

Il **Box Auto** è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 403 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posto al Piano Interrato (con accesso dalle rampe di Viale Città d'Europa n. 110/130 e di Via Amsterdam n. 66).

L'**Appartamento** confina nell'insieme con via Amsterdam, cortile interno, appartamento interno 20 della scala M e vano scala M, salvo altri. La **Cantina** confina con corridoio condominiale, cantina interno 3, cantina interno 1, salvo altri. Il **Box Auto** confina con area di manovra, box auto n. 17, locali sottonegozio, salvo altri.

I Beni si trovano in buono stato conservativo (si segnala presenza di pregresse infiltrazioni localizzate presso il bagno del Piano VI dell'Appartamento e fessurazioni nella Cantina).

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

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B\_T3 / [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T3.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- C058\_001/Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, Art.142 - c) Protezione dei corsi delle acque pubbliche;
- SP\_06 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

**Prezzo base d'asta: € 1.001.060,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1167/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.001.060,00**

<b>Bene - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Appartamento ai Piani VI/VII/VIII, distinto con l'Int. 21, facente parte del fabbricato di Via Budapest n. 30 con annessi Cantina (Scala I, Int. 2, Piano S1) e Box Auto (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1). Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Torrino Nord-Città d'Europa). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano interrato.		
<b>Diritto reale:</b>	#	# (Proprietà 1/2) e #	# (Proprietà 1/2).
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e Cantina identificato al catasto Fabbricati al Foglio 859, Part. 345, Sub. 367 e Sub 301	<b>Superficie</b>	218,00 mq (A/2 + C/2)
	Box Auto identificato al catasto Fabbricati al Foglio 859, Part. 345, Sub. 403		40,00 mq (C/6)
<b>Stato conservativo:</b>	I Beni si trovano in buono stato conservativo (si segnala presenza di pregresse infiltrazioni localizzate presso il bagno del Piano VI dell'Appartamento e fessurazioni nella Cantina).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ai Piani VI/VII/VIII, distinto con l'Int. 21, facente parte del fabbricato di Via Budapest n. 30 con annessi Cantina (Scala I, Int. 2, Piano S1) e Box Auto (Viale Città d'Europa n. 110-130 / Via Amsterdam n. 66, Interno 18, Piano S1). Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Torrino Nord-Città d'Europa). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano interrato.</p> <p>L'Appartamento è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 367 del Catasto Fabbricati di Roma, è dotato di due ingressi dal pianerottolo condominiale ed è composto da soggiorno, studio, tre camere, cucina, due bagni e due terrazzi a livello, con annesso il sovrastante terrazzo al piano settimo dotato di lavatoio privato, ripostiglio e vasca collegato all'appartamento sottostante tramite scala interna e con annesso il sovrastante lastrico solare al piano ottavo (il tutto costituente unico corpo).</p> <p>La Cantina è identificata al Foglio 859, Part. 345, Sub. 301 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posta al Piano Interrato (con accesso da Via Budapest n. 30)</p> <p>Il Box Auto è identificato al Foglio 859, Part. 345, Sub. 403 del Catasto Fabbricati di Roma ed è posto al Piano Interrato (con accesso dalle rampe di Viale Città d'Europa n. 110/130 e di Via Amsterdam n. 66).</p> <p>L'Appartamento confina nell'insieme con via Amsterdam, cortile interno, appartamento interno 20 della scala M e vano scala M, salvo altri. La Cantina confina con corridoio condominiale, cantina interno 3, cantina interno 1, salvo altri. Il Box Auto confina con area di manovra, box auto n. 17, locali sottonegozio, salvo altri.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati.		

