
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1366/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra	3
Lotto 2	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima	11
Lotto 2.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto 2.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1366/2022 del R.G.E.	16
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 211.500,00	16



INCARICO

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Baccio Baldini, 4 , interno 1, piano Primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 5, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 25, piano S2
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 26, piano S2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 27, piano S2
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 93, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BACCIO BALDINI, 10 , EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma, nell'area sud della città, in Via Baccio Baldini, 10 piano Primo (Terra catastale) interno 4. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio, a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A2). La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da un unico corpo di fabbrica "A" che si sviluppa su tre piani oltre al piano interrato e al piano terra. La struttura è in muratura e la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada, al civico 10 "A", oltrepassato il cancello pedonale e carrabile in ferro, una rampa conduce a una corte comune, posta a quota del piano interrato rispetto alla quota stradale di Via Baccio Baldini, dove oltre ai posti auto si trova il portone d'accesso all'edificio. Dal portone in ferro e vetro si entra nell'androne con corpo scala e ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne e del corpo scala sono tinteggiate, i pavimenti dei gradini e dei pianerottoli sono in marmo e il mancorrente in metallo dipinto di bianco. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 30/01/2024 (Vedi allegato B2), l'appartamento si



presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa di macchie d'infiltrazioni ormai risolte dovute, secondo il delegato dell'esecutato presente al sopralluogo, da una perdita d'acqua dell'appartamento soprastante. Si evidenzia che i pannelli del controsoffitto del soggiorno erano quasi completamente rimossi e che parte del parquet della camera 2 era sollevato. L'immobile è composto da: ingresso, cucina, disimpegno 1, camera 1, bagno, disimpegno 2, camera 2, wc e soggiorno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: Ispezione ipotecaria
- Dipartimento PAU: Licenza Edilizia, Progetto e Licenza di abitabilità
- Municipio XI di competenza nessuna documentazione reperita
- Atto di Compravendita del 28/03/2001 del Notaio Laura Gregori

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con appartamento int. 5, corpo scala, su tre lati con giardino annesso all'appartamento int. 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		



Da rilievo eseguito, la superficie calpestabile totale dell'appartamento risulta di circa mq. 65,00 così suddivisa: ingresso mq. 4,00, cucina mq. 5,80, disimpegno 1 mq. 2,00, camera 1 mq. 13,50, bagno mq. 3,50, disimpegno 2 mq. 2,10, soggiorno mq. 22,10, wc mq. 2,30, camera 2 mq. 9,70.

La superficie commerciale risulta pari a mq. 80,00.

Nella Visura storica catastale la Superficie catastale è pari a mq. 88,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2000 al 28/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 791, Part. 122, Sub. 505, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Vani Superficie catastale 88,00 mq Rendita € 1.213,67 Piano Terra
Dal 28/03/2001 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 791, Part. 122, Sub. 505, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 88,00 mq Rendita € 1.213,67 Piano Terra

Nella Visura storica catastale in dati derivanti da si legge:

Dal 09/06/2000 al 28/03/2001

**** Omissis **** . sede in C.F. Proprietà

Variazione del 09/06//2000 in atti dal 09/06/2000 Ristrutturazione (n. E01069.1/2000)

Dal 28/03/2001 al 16/11/2023

**** Omissis **** nato a il C.F. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 28/03/2001 Pubblico ufficiale Laura Gregori Sede Roma (RM) rep. 28149 - Compravendita
Trascrizione n. 18405.1/2001 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 05/04/2001

Variazione nel classamento del 22/02/2002 Pratica n. 162806 in atti dal 22/02/2002 Variazione di
classamento (n. 7082.1/2002)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Visura Storica Catastale (Vedi allegato C2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
,,	791	122	505	4	A2	3	5 vani	88,00 mq	1213,67 €	Terra		



Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e posto al piano primo (catastalmente al piano terra). L'attuale planimetria dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale (Vedi allegato D2) per diversa distribuzione interna e per apertura nella muratura del wc di una nicchia a realizzare la doccia, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E2).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si presenta in completo stato di abbandono e in cattive condizioni dovute a macchie di umidità visibili sui controsoffitti e su parte delle pareti. Il parquet della camera 2 è in parte sollevato. Il controsoffitto del soggiorno è stato quasi completamente rimosso. Secondo quanto riferito dal delegato dell'esecutato presente durante il sopralluogo, i danni all'immobile oggetto di causa sono dovuti a una perdita d'acqua dell'appartamento soprastante ormai risolta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in cattive condizioni con macchie d'infiltrazione d'acqua visibili sui controsoffitti e sulle pareti. Macchie d'infiltrazioni ormai risolte dovute, secondo quanto riferito dal delegato dell'esecutato presente al sopralluogo, dalla perdita d'acqua dell'appartamento soprastante. Si evidenzia che il controsoffitto del soggiorno è stato quasi completamente rimosso e che risulta sollevato parte del parquet della camera 2.

L'immobile è composto da ingresso, cucina, disimpegno 1, camera 1, bagno, disimpegno 2, camera 2, wc, soggiorno (Vedi allegato F2).

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre a eccezione dei bagni e dei disimpegni.

I pavimenti dell'appartamento sono in materiale ceramico a eccezione delle due camere dove i pavimenti sono in parquet.

Le pareti e i controsoffitti sono tinteggiati e in cattive condizioni a causa dell'infiltrazione d'acqua, parte delle pareti dei bagni e della cucina sono rivestite da piastrelle in materiale ceramico.

Gli infissi sono costituiti da finestre con profilati di alluminio e doppi vetri con persiane.

La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in materiale tipo legno e legno e vetro a un'anta.

Gli impianti sono tutti sottotraccia.

Lo scaldabagno a gas installato nella cucina è utilizzato sia come riscaldamento sia per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'altezza interna è di circa mt. 2,95 al controsoffitto.

L'esposizione del bene è su due lati (Nord e Sud).

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella piena proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2001 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Gregori	28/03/2001	28149	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	03/04/2001	28073	18405
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'atto di compravendita del 28/03/2001 a rogito del Notaio Laura Gregori si legge che il Presidente del Consiglio di amministrazione della società **** Omissis **** vende al signor **** Omissis **** che acquista l'appartamento della "Palazzina A" con accesso dal civico n. 10 di Via Baccio Baldini posto al piano primo, catastale piano terra, distinto con l'interno 4. Insieme all'appartamento il signor **** Omissis **** acquista anche un posto auto non oggetto di pignoramento. Inoltre, nell'atto si legge che "(...) per il restauro e risanamento conservativo del complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto, il Comune di Roma ha rilasciato concessione edilizia in data 9 novembre 1991 n. 1424/C e successiva concessione in variante in data 27 maggio 1998 n. 495/C; che per opere eseguite in variante alla citata concessione n. 495/C, la società venditrice ha presentato D.I.A. prot. n. 15361 del 19 aprile 2000 e prot. n. 27726 in data 2 agosto 2000, ex art. 2, comma 6, punto 7, lettera g, legge. 662/96; che i lavori relativi alla ristrutturazione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto, sono stati ultimati in data 26 giugno 2000 (...). La parte venditrice presta le più ampie garanzie (...) eccezion fatta per gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma e precisamente: - atto d'obbligo a rogito del Notaio Mario Liguori di Roma in data 2 maggio 1991, rep. n. 64250/14130, trascritto a Roma il 4 maggio 1991 al n. 23311 di formalità, per il rilascio della concessione edilizia per la esecuzione dei lavori di restauro e risanamento del complesso immobiliare; - atto d'obbligo a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 26 febbraio 1998 rep. n. 75631/23935, trascritto a Roma il 28 febbraio 1998 al n. 7281 di formalità, per il rilascio della concessione edilizia in variante; - per opere in variante, compresa la diversa sistemazione delle aree esterne, la società venditrice ha presentata D.I.A. n. 27726 in data 2 agosto 2000 ex art. 2, comma 6, punto 7, lettera g, legge. 662/96"

Atto di Compravendita (Vedi allegato G2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle entrate di Roma 1 il 28/11/2016



Reg. gen. 132775 - Reg. part. 23768
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.074.774,92

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo Edilizio**
Trascritto a Roma il 28/02/1998
Reg. gen. 10220 - Reg. part. 7281
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**
Trascritto a Roma il 02/07/2001
Reg. gen. 58694 - Reg. part. 37877
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Chieti - Sez distaccata di Ortona il 08/07/2004
Reg. gen. 74603 - Reg. part. 47966
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/02/2023
Reg. gen. 18458 - Reg. part. 13033
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizioni

- del 08/07/2004 Registro Particolare 47966 RG 74603
Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti Sez. distaccata Ortona Rep. 7339 del 28/06/2004
Atto esecutivo o cautelare Ordinanza di sequestro conservativo
A carico
**** Omissis **** nato a il C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni
A favore
**** Omissis **** con sede in C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni

- del 15/02/2023 RP 13033 RG 18458
Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma Rep. 41527 del 13/12/2022
Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili
A carico
**** Omissis **** nato a il C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni
A favore
**** Omissis **** con sede in C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni



Iscrizione

- del 28/11/2016 RP 23768 RG 132775

Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti Sez. distaccata Ortona Rep. 161 del 11/03/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

A carico

**** Omissis **** nato a il C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni

A favore

**** Omissis **** con sede in C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni

Si fa presente che l'immobile pignorato nell'Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna è descritto con la errata particella 119 invece della corretta particella 122

Ispezioni Ipotecarie (Vedi allegato H2).

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo - Città Storica – Tessuti - Tessuti Edifici isolati T9

Città Storica

Art. 24 delle NTA

Comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

Comma 3: La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Tessuti della Città Storica

Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

Edifici isolati (T9)

Art. 34 delle NTA comma 1: Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite.



Ambiti di Valorizzazione (ZTO B) – Città Storica

Ambiti di Valorizzazione Tipo B – Tessuti, Edifici o Spazi Aperti – Ambito B11 – Piazzale della Radio

Zona Urbanistica 15a – Marconi

Quartiere Portuense

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità:

Edificio industriale - Edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto seriale complesso Tipologia IC Edificio industriale complesso

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani Aree urbanizzate

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto urbano

Estratto di mappa (Vedi allegato I2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma, l'Ufficio del Catasto Urbano di Roma, l'Ufficio Condoni Edilizi di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio XI di competenza.

All'Ufficio Condoni Edilizi di Roma dalle ricerche effettuate per il suddetto immobile non risulta alcuna pratica edilizia presentata. All'Ufficio Tecnico del Municipio XI di competenza non risultano presentate richieste di pratiche edilizie. All'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma sono stati rilevati i progetti n. 84166 del 1991 (Vedi allegato L2), la rispettiva concessione edilizia n. 1424/C del 09/11/1991 (Vedi allegato M2) e licenza di abitabilità parziale n. 214 del 10/06/2002 (Vedi allegato N2). Per effettuare i lavori di restauro e risanamento conservativo dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune di Roma ha richiesto Atti d'Obbligo.

Nell'Atto d'obbligo per la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, parcheggio condominiale privato e pubblico redatto dal Notaio Mario Liguori (Trascritto a Roma il 02/05/1991 repertorio 64250 al n. 23391 R.P.) si legge che è presente il signor **** Omissis **** Amministratore unico della Società **** Omissis **** il quale premette che la suddetta Società ha presentato in data 22/12/1990 al n. 84166 di protocollo un progetto per realizzare lavori nel proprio complesso immobiliare; che il progetto ha ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 10/04/1991, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto dove si obbliga

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio conforme a quella di progetto;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 467 a parcheggio condominiale a servizio delle residenze, una superficie di mq. 2.066 a parcheggio privato a servizio dei negozi, una superficie di mq. 3.952 di parcheggio privato a servizio degli uffici, una superficie di mq. 449 a servizio dei depositi, e una superficie a parcheggio di uso pubblico aperto al pubblico transito assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione rispettivamente di mq. 3.572 a servizio dei negozi, di mq. 1.980 a servizio degli uffici e di mq. 449 a servizio dei depositi. Il tutto come riportato nelle planimetrie allegata all'atto sotto le lettere A e B nella quale la planimetria gli spazi destinati a parcheggio privato o condominiale sono circoscritti in rosso e i parcheggi di uso pubblico sono circoscritti in blu. L'obbligazione non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (Vedi allegato O1- O1a – O1b).

Durante il sopralluogo, lo stato attuale dell'immobile si presentava difforme dalla planimetria di progetto, per diversa distribuzione interna e per apertura nella muratura del wc di una nicchia a realizzare la doccia, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato E2).

Per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto si ritiene necessario presentare all'Ufficio competente del Municipio XI di appartenenza pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate compreso il ripristino della muratura dove è stata realizzata la nicchia e successivamente redigere DOCFA.



L'importo totale per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo della parcella del Tecnico abilitato, si valuta orientativamente intorno a € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore del condominio ha inviato e-mail in cui ha illustrato il rendiconto condominiale (Vedi allegato R2) con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato S2).

Non esiste l'impianto di riscaldamento centralizzato

Non esiste servizio di portineria

Non ci sono lavori deliberati o da deliberare

Vi sono parti comuni come da regolamento condominiale

La media della spesa del condominio ordinario mensile è pari a circa € 95,00 a mese

I millesimi dell'appartamento sono:

Tab. A Generali pari a 69,03

Tab. A1 Androne e scala Generali pari a 79,00

Tab. C Ascensore pari a 73,13

Nella e-mail inviata dall'Amministratore dello stabile si legge che per l'appartamento interno 4 il saldo è pari a € 2.193,00

STIMA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma, nell'area sud della città, in Via Baccio Baldini, 10 piano Primo (Terra catastale) interno 4. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio, a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A2). La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da un unico corpo di fabbrica "A" che si sviluppa su tre piani oltre al piano interrato e al piano terra. La struttura è in muratura e la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada, al civico 10 "A", oltrepassato il cancello pedonale e carrabile in ferro, una rampa conduce a una corte comune, posta a quota del piano interrato rispetto alla quota stradale di Via Baccio Baldini, dove oltre ai posti auto si trova il portone d'accesso all'edificio. Dal portone in ferro e vetro si entra nell'androne con corpo scala e ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne e del corpo scala sono tinteggiate, i pavimenti dei gradini e dei pianerottoli sono in marmo e il mancorrente in metallo dipinto di bianco. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 30/01/2024 (Vedi allegato B2), l'appartamento si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa di macchie d'infiltrazioni ormai risolte dovute, secondo il delegato dell'esecutato presente al sopralluogo, da una perdita d'acqua dell'appartamento soprastante. Si evidenzia che i pannelli del controsoffitto del soggiorno erano quasi completamente rimossi e che parte del parquet della camera 2 era sollevato.



L'immobile è composto da: ingresso, cucina, disimpegno 1, camera 1, bagno, disimpegno 2, camera 2, wc e soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 122, Sub. 505, Zc. 4, Categoria A2

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Dalle ricerche svolte è emerso che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, nella zona dove è sito l'immobile oggetto di stima, Semicentrale/Marconi con tipologia prevalente abitazioni civili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore minimo di €/mq. 3.200,00 e un valore massimo pari a €/mq. 4.000,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale, presenza di trasporti pubblici di superficie, della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere, attività commerciali e difficoltà di parcheggio) e intrinseche dell'immobile (piano Primo con ascensore, impianto di riscaldamento autonomo e in cattivo stato) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 3.600,00. Il valore medio individuato moltiplicato per i coefficienti di omogeneizzazione relativi al piano (0,95) e allo stato (0,90) risulta pari a € 3.000,00 pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 80,00 è individuato in circa € 240.000,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia, valutato forfettariamente intorno a € 5.000,00, si ottiene l'importo di € 235.000,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 211.500,00 e in cifra tonda 212.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra	80,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 240.000,00	100,00%	€ 240.000,00
				Valore di stima:	€ 240.000,00

Valore di stima: € 240.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 211.500,00



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 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A2 - Localizzazione area
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. B2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. C2 - Visura storico catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. D2 - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie - All. E2 - Schema planimetrico
- ✓ N° 7 Foto - All. F2 - Foto n. 27
- ✓ N° 6 Atti di provenienza - All. G2 - Atto di Compravendita
- ✓ N° 27 Altri allegati - All. H2 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I2 - Estratto di mappa
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. L2 - Progetto
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. M2 - Licenza Edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. N2 - Licenza di Abitabilità
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. R2 - Rendiconto condominiale
- ✓ N° 20 Altri allegati - All. S2 - Regolamento Condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma, nell'area sud della città, in Via Baccio Baldini, 10 piano Primo (Terra catastale) interno 4. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio, a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A2). La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da un unico corpo di fabbrica "A" che si sviluppa su tre piani oltre al piano interrato e al piano terra. La struttura è in muratura e la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada, al civico 10 "A", oltrepassato il cancello pedonale e carrabile in ferro, una rampa conduce a una corte comune, posta a quota del piano interrato rispetto alla quota stradale di Via Baccio Baldini, dove oltre ai posti auto si trova il portone d'accesso all'edificio. Dal portone in ferro e vetro si entra nell'androne con corpo scala e ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne e del corpo scala sono tinteggiate, i pavimenti dei gradini e dei pianerottoli sono in marmo e il mancorrente in metallo dipinto di bianco. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 30/01/2024 (Vedi allegato B2), l'appartamento si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa di macchie d'infiltrazioni ormai risolte dovute, secondo il delegato dell'esecutato presente al sopralluogo, da una perdita d'acqua dell'appartamento soprastante. Si evidenzia che i pannelli del controsoffitto del soggiorno erano quasi completamente rimossi e che parte del parquet della camera 2 era sollevato. L'immobile è composto da: ingresso, cucina, disimpegno 1, camera 1, bagno, disimpegno 2, camera 2, wc e soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 122, Sub. 505, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti Edifici isolati T9 Città Storica Art. 24 delle NTA Comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Comma 3: La Città storica si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Edifici e complessi speciali; c) Spazi aperti; d) Ambiti di valorizzazione. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica. Tessuti della Città Storica Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di



prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. Edifici isolati (T9) Art. 34 delle NTA comma 1: Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite. Ambiti di Valorizzazione (ZTO B) – Città Storica Ambiti di Valorizzazione Tipo B – Tessuti, Edifici o Spazi Aperti – Ambito B11 – Piazzale della Radio Zona Urbanistica 15a – Marconi Quartiere Portuense Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: Edificio industriale - Edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto seriale complesso Tipologia IC Edificio industriale complesso P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani Aree urbanizzate Sistema dell’insediamento contemporaneo – tessuto urbano Estratto di mappa (Vedi allegato I2).

Prezzo base d'asta: € 211.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1366/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 122, Sub. 505, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in completo stato di abbandono e in cattive condizioni dovute a macchie di umidità visibili sui controsoffitti e su parte delle pareti. Il parquet della camera 2 è in parte sollevato. Il controsoffitto del soggiorno è stato quasi completamente rimosso. Secondo quanto riferito dal delegato dell'esecutato presente durante il sopralluogo, i danni all'immobile oggetto di causa sono dovuti a una perdita d'acqua dell'appartamento soprastante ormai risolta.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma, nell'area sud della città, in Via Baccio Baldini, 10 piano Primo (Terra catastale) interno 4. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio, a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A2). La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di causa è costituito da un unico corpo di fabbrica "A" che si sviluppa su tre piani oltre al piano interrato e al piano terra. La struttura è in muratura e la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada, al civico 10 "A", oltrepassato il cancello pedonale e carrabile in ferro, una rampa conduce a una corte comune, posta a quota del piano interrato rispetto alla quota stradale di Via Baccio Baldini, dove oltre ai posti auto si trova il portone d'accesso all'edificio. Dal portone in ferro e vetro si entra nell'androne con corpo scala e ascensore di accesso ai piani. Le pareti dell'androne e del corpo scala sono tinteggiate, i pavimenti dei gradini e dei pianerottoli sono in marmo e il mancorrente in metallo dipinto di bianco. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e aerazione naturale. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 30/01/2024 (Vedi allegato B2), l'appartamento si presentava in cattivo stato di conservazione e manutenzione a causa di macchie d'infiltrazioni ormai risolte dovute, secondo il delegato dell'esecutato presente al sopralluogo, da una perdita d'acqua dell'appartamento soprastante. Si evidenzia che i pannelli del controsoffitto del soggiorno erano quasi completamente rimossi e che parte del parquet della camera 2 era sollevato. L'immobile è composto da: ingresso, cucina, disimpegno 1, camera 1, bagno, disimpegno 2, camera 2, wc e soggiorno.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

