

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 868/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
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 .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 868/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.838,50</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 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 Statilio Ottato, 86, scala A, interno 12, piano 3

## DESCRIZIONE

---

La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Cinecittà - Don bosco, nel municipio VII. Il quartiere è ubicato nella porzione est di Roma, all'interno del GRA, compresa tra via Tuscolana e via Palmiro Togliatti. La zona è periferica, caratterizzata da edilizia intensiva, ben servita da attività commerciali e servizi. Per quanto riguarda il trasporto pubblico è servita dalla metro A, in particolare la fermata Sub Augusta dista 400m cioè circa 6 minuti a piedi dal cespite in esame. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Statilio Ottato, 86, scala A, piano 3, interno 12. L'edificio sorge in una strada abbastanza tranquilla e poco trafficata. La palazzina si suddivide in due scale A e B, si sviluppa su 8 piani oltre piano terra e piano interrato dove sono ubicati i posti auto, si compone di 30 appartamenti. Al piano terra sono presenti negozi sul fronte che affaccia su via Statilio Ottato. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto del 23/11/1987 rep. 18831 racc. 3704 notaio Giuseppe Tarquini. Al civico 86 di via Statilio Ottato si trova un vialetto che conduce al portone d'ingresso all'androne da cui si snodano le scale e l'ascensore che conducono ai pianerottoli dei singoli piani. L'appartamento attualmente è usato con la seguente disposizione: ingresso-soggiorno privo di finestra, due camere da letto, bagno e cucina abitabile con balcone.

Il cespite è censito al catasto al foglio 956 particella 134 subalterno 17 zona censuaria 5 categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 76mq escluse aree scoperte 74mq.

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 05/12/1961 pratica n 544209 scheda 0249279 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 25/03/2024 ha constatato la eliminazione del ripostiglio e dell'armadio a muro del corridoio, la riduzione della camera da letto a favore di una maggiore superficie dell'ingresso-corridoio privo di finestre ma utilizzato come soggiorno. È stata constatata inoltre un lieve difformità delle finestrate in particolare quella del bagno risulta più larga rispetto a come è stata disegnata nell'elaborato grafico catastale.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico di progetto protocollo n 42377 del 03/12/1957 emergono alcune discrepanze:

-diversa distribuzione degli spazi interni come meglio descritta nelle difformità riscontrate con l'elaborato grafico catastale, difformità nelle finestrate in particolare della cucina e del bagno.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un nuovo titolo edilizio in sanatoria e/o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Statilio Ottato, 86, scala A, interno 12, piano 3

### 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)

L'esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato civile libero come desunto dal certificato contestuale di stato civile e di residenza protocollo ANPR 168495185 del 13/02/2024, prodotto dalla Custode.

### CONFINI

Nell'atto di compravendita repertorio 205025 raccolta 57230 del 29 novembre 2006 il notaio Claudio Cerini in merito ai confini scriveva:" confinante con appartamento interno 14 della scala B, appartamento interno 13 della scala A, vano scala A, salvo altri".

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	74,50 mq	1	74,50 mq	3,00 m	3
Terrazza	7,00 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/12/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A3
Dal 04/12/1987 al 10/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A3
Dal 10/01/1996 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A3
Dal 17/06/2002 al 29/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 813,42 Piano 3
Dal 29/11/2006 al 04/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 848,28 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	134	17	5	A3	3	4,5	76 mq	848,28 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 è stato possibile constatare che la planimetria catastale presentata con pratica n 544209 del 05/12/1961, scheda n 0249279 non è conforme allo stato dei luoghi. E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e una lieve difformità nelle finestrate, in particolare del bagno. L'attuale stato dei luoghi necessita di nuovo titolo edilizio e/o riduzione in pristino e nuovo accatastamento. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese

dell'acquirente.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto di causa è stato costruito nel 1958, durante il sopralluogo del 25/03/2024 è stato possibile constatare che l'edificio che ospita il cespite oggetto di perizia è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con i benefici previsti dal 110%. I lavori sono stati conclusi tuttavia non sono stati ultimati. E' stato rilevato che il balcone dell'appartamento in oggetto è privo di pavimentazione e che la porzione di parete adiacente al suddetto balcone è priva dei pannelli isolanti previsti per la realizzazione del cappotto termico presenti nelle altre facciate. Per quanto riguarda l'interno dell'unità immobiliare in esame l'esecutata dichiara che sono stati effettuati dei lavori circa 10 anni fa che hanno comportato la modifica di alcune tramezzature interne. Il bagno presenta diverse mattonelle del rivestimento deteriorate e stuccate oltre a una porzione del lato corto della vasca demolita probabilmente per la riparazione di un guasto impiantistico. Lo stato manutentivo nell'insieme si ritiene abbastanza buono.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni vengono tratte dall'articolo 5 del regolamento di condominio repertorio 18831 raccolta 3704 del 23/11/1987 notaio Giuseppe Tarquini che si allega alla presente relazione.

### Articolo 5

Proprietà comuni tra tutti i condomini o gruppi di condomini.

Punto uno: costituiscono proprietà comuni indivisibili tra tutti i proprietari di unità immobiliare dell'intero edificio. I beni di cui all'articolo 1117 del C.C. nonché quelli appresso indicati:

- a) Il locale tecnico in cui è installata la centrale termica; il locale tecnico in cui è posizionato il serbatoio carburante nonché il relativo impianto di riscaldamento sino al punto di diramazione di ciascuna unità immobiliare. Dalla comproprietà dei suddetti locali e del relativo impianto risultano esclusi i proprietari di tutte quelle unità immobiliari che non usufruiscono di detto impianto.
- b) La rete fognante a servizio dell'intero edificio sia delle acque chiare che nere, nei tratti di canalizzazione orizzontale fuori dall'area di sedime del fabbricato e fino all'allaccio comunale o fino al limite di proprietà;
- c) L'area esterna del fabbricato Contraddistinta nella planimetria generale fino al limite di proprietà.
- d) L'area di sedime su cui sorgono i fabbricati.
- e) Le opere di Fondazione, le strutture portanti, le murature perimetrali, le opere di prospetto e le coperture degli edifici;
- f) L'impianto idrico all'interno dell'area di competenza di ogni fabbricato e sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva;
- g) La rete fognante sia delle acque chiare che scure, interna al perimetro dei fabbricati;
- h) L'androne di accesso alle scale;
- i) I vani delle scale, le rampe delle medesime con i relativi pianerottoli di riposo;
- j) Gli impianti ascensore, i vani degli stessi e i locali di pertinenza dei relativi macchinari;
- k) Gli impianti e gli apparecchi di illuminazione relativamente alle sole parti comuni all'interno di ogni edificio;
- l) L'impianto del gas fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini salvi i diritti e le norme della società erogatrice.
- m) I locali per la portineria, per la lavanderia, per gli stenditoi, per la raccolta dei rifiuti e per gli altri servizi similari in comune.

- Al piano sesto  
appartamenti di civile abitazione

scala a interno 23, 24, 25, 26

scala B interno 25, 26, 27, 28

•Al piano settimo

appartamenti di civile abitazione

scala a interno 27, 28, 29, 30

scala B interno 29, 30, 31, 32

•Al piano copertura

parti comuni quali locali tecnici e servizi per lavatoi, serbatoi dell'acqua, terrazzi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito nel 1958, ha subito lavori di manutenzione straordinaria, conclusi da pochi mesi, che hanno lasciato alcune lavorazioni incomplete. In particolare mancano le pavimentazioni di alcuni balconi e non è stata ultimata una delle facciate. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: in cemento armato su plinti.
- Esposizione: est.
- Altezza interna utile: 3 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: mista in parte piana e in parte a tetto,
- Pareti esterne ed interne: in muratura protette da cappotto termico (incompleto) - stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: buono.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita- stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano - stato di manutenzione discreto.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale - stato di manutenzione discreto.
- Impianto termico centralizzato. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione discreto.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio - stato di manutenzione discreto.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1996 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Nardacci	10/01/1996	42678	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	12/01/1996	2672	1935
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2006 al 04/08/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cerini Claudio	29/11/2009	205025	57230
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/12/2006	165004	98508
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 06/12/2006  
Reg. gen. 165005 - Reg. part. 38713  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Cerini Claudio  
Data: 29/11/2006  
N° repertorio: 205026  
N° raccolta: 57231

## Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 07/04/2011  
Reg. gen. 37759 - Reg. part. 23048  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Come riportato dalla custode nella relazione iniziale, trattasi di procedimento presso il Tribunale di Roma R.GE. n 564/2011, G.E. Dott.ssa Sansa, dichiarato estinto ex art, 631 c.p.c. in data 28/09/2016.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 02/08/2022  
Reg. gen. 107673 - Reg. part. 76196  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente.

Si riporta inoltre di seguito quanto scritto dalla custode nella relazione iniziale in merito al titolo esecutivo.

"Si precisa che:

- in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito notaio Miserocchi di Milano rep. 91.521 raccolta n. 16715 del 30 settembre 2009, GE Capital S.F. S.p.A. subentrava a General Electric Capital Bank S.p.A.;
- la GE Capital S.F. S.p.A. dapprima variava la denominazione in IFIS Leasing S.p.A. ed in data 15 maggio 2018, con atto a rogito notaio Manuela Agostini di Milano (rep. 80681 – racc. 15422), IFIS Leasing S.p.A., si fondeva mediante incorporazione in Banca IFIS S.p.A.;
- BCC NPLs 2020 S.r.l., con sede legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri n. 1, in data 18.11.2020 ha concluso con vari istituti di credito, tra cui Banca Ifis S.p.A., contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, come da avviso di cessione di crediti pro-soluto Pubblicato nella G.U. della Repubblica Italiana, Parte seconda, Foglio delle Inserzioni n. 138 del 24.11.2020 successivamente rettificato come da avviso pubblicato nella G.U. della Repubblica Italiana, Parte seconda, Foglio delle Inserzioni n. 140 del 28.11.2020; ed ancora:
- al fine di procedere alla gestione ed al recupero dei Crediti, nonché di tutti i diritti ad essi associati ed inclusi, BCC NPLs 2020 S.r.l. con scrittura privata autenticata in data 01.12.2020 per atto Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (rep. 306162 - fasc. 37282), registrato a Pordenone il 02.12.2020 al n. 15770 serie 1T, ha conferito

procura speciale alla mandataria doValue S.p.A.;

- con scambio di lettere commerciali perfezionato in data 23.03.2023, la \*\*\*\*\* e la doValue S.p.A., quest'ultima quale mandataria di BCC NPLs 2020 S.r.l., hanno concluso un contratto di cessione di crediti, in virtù del quale la prima ha acquistato pro soluto dalla seconda il credito vantato nei confronti della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui al summenzionato contratto di mutuo, unitamente ai relativi accessori e garanzie;

- per effetto di tale avvenuta ultima cessione, la \*\*\*\*\*. è dunque succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi già di titolarità della cedente ed intercorrenti tra la medesima - ovvero suoi aventi causa - ed i soggetti debitori della stessa (oltre coobbligati, garanti e eventuali aventi causa), divenendone oggi l'esclusiva titolare."

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n 18, in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 e per le norme tecniche di attuazione fa riferimento agli art. Art.44, Art.45 e Art.47. Ricade in Municipio VII.

Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli relativamente al piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al complesso immobiliare in esame è emerso che l'edificio in ha una superficie coperta di circa 600mq, una cubatura di circa 15000 mc e un'altezza di circa 25 metri, si suddivide in due scale A e B, è caratterizzato da rifiniture stabilite dal regolamento dell'edilizia popolare. E' stato costruito dal Fondo di previdenza per i dipendenti di aziende commerciali e di spedizione e trasporti. Sito in Roma - via Stalio Ottato 86, ricade in zona di P.R.G. a edilizia intensiva. La scrivete appurava che:

- Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato con progetto n° 42377 del 27/02/1958, in data 17/02/1958 è stata rilasciata dal comune di Roma Licenza di edificazione n° 513;

- Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 26/08/1959 come risulta dalla documentazione allegata all'elaborato di progetto.

- Il complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile con licenza n 1120 del 24/09/1959 relativa alla domanda n° 28134/1959;

La scrivente dal confronto tra l'ultimo elaborato catastale agli atti del 05/12/1961 pratica n 544209 scheda 0249279 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 25/03/2024 ha constatato l'eliminazione del ripostiglio e dell'armadio a muro del corridoio, la riduzione della camera da letto a favore di una maggiore superficie dell'ingresso-corridoio privo di finestre ma utilizzato come soggiorno. È stata constatata inoltre un

lieve difformità delle finestrate, in particolare quella del bagno risulta più larga rispetto a come è stata disegnata nell'elaborato grafico catastale.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa al progetto originale, ultimo documento reperito presso il dipartimento IX del Comune di Roma, elaborato grafico di progetto protocollo n 42377 del 03/12/1957 emergono alcune discrepanze:

-diversa distribuzione degli spazi interni come meglio descritta nelle difformità riscontrate con l'elaborato grafico catastale. Per quanto riguarda le difformità delle finestrate, a differenza dell'elaborato catastale sono state riscontrate differenze in particolare nella finestre della cucina e del bagno.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico reperito dalla scrivente nei pubblici uffici, richiedono un nuovo titolo edilizio in sanatoria e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tale procedura potrebbe, tuttavia, non essere necessaria laddove dovessero emergere ulteriori documenti dalla pubblica amministrazione depositati presso uffici ed enti pubblici preposti fino ad ora non emersi. Gli oneri che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Si evidenzia che dall'analisi del bilancio fornito emerge che l'esecutata ha un debito con il condominio di € 8830,00 per il quale il condominio ha provveduto a fare un decreto ingiuntivo N RG 31340/2023 del 29/10/2023 per € 7700,55.

Si precisa inoltre che nella documentazione fornita dall'amministratore, in particolare nel bilancio preventivo 2023 è presente una colonna: rendita appartamento condominiale.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore di condominio e reperita dalla custode che si allega alla presente.

## 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 esperite 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 Statilio Ottato, 86, scala A, interno 12, piano 3  
La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Cinecittà - Don bosco, nel municipio VII. Il quartiere è ubicato nella porzione est di Roma, all'interno del GRA, compresa tra via Tuscolana e via Palmiro Togliatti. La zona è periferica, caratterizzata da edilizia intensiva, ben servita da attività commerciali e servizi. Per quanto riguarda il trasporto pubblico è servita dalla metro A, in particolare la fermata Sub Augusta dista 400m cioè circa 6 minuti a piedi dal cespite in esame. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Statilio Ottato, 86, scala A, piano 3, interno 12. L'edificio sorge in una strada abbastanza tranquilla e poco trafficata. La palazzina si suddivide in due scale A e B, si sviluppa su 8 piani oltre piano terra e piano interrato dove sono ubicati i posti auto, si compone di 30 appartamenti. Al piano terra sono presenti negozi sul fronte che affaccia su via Statilio Ottato. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto del 23/11/1987 rep. 18831 racc. 3704 notaio Giuseppe Tarquini. Al civico 86 di via Statilio Ottato si trova un vialetto che conduce al portone d'ingresso all'androne da cui si snodano le scale e l'ascensore che conducono ai pianerottoli dei singoli piani. L'appartamento attualmente è usato con la seguente disposizione: ingresso-soggiorno privo di finestra, due camere da letto, bagno e cucina abitabile con balcone. Il cespite è censito al catasto al foglio 956 particella 134 subalterno 17 zona censuaria 5 categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 76mq escluse aree scoperte 74mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 209.118,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della 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 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.

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si è pervenuti alla cifra di €/mq 2730,00 nel seguente modo: la valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo comparativo o di mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente proposti sul mercato in condizioni di transazione del tutto comparabili con quella oggetto di esame. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli presenti in offerte di beni fungibili, per quanto possibile, con quello in esame e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Si precisa che in sede di indagine si è verificato che esiste un sostanziale allineamento tra i prezzi medi degli immobili analoghi offerti in zona e la media tra i valori medi e quelli massimi forniti dai listini ufficiali dell'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) per abitazioni di tipo economico prevede valori che oscillano tra i 2000,00 e i 2800,00 €/mq e del "Borsino Immobiliare" per abitazioni in fascia media prevede valori che oscillano tra i 2126,00 e i 3122,00 €/mq.

Fonti:

A supporto della stima sono stati consultati:

- l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio,

- il borsino immobiliare,

- siti specializzati nelle vendite immobiliari (immobiliare.it, biglist.it, idealista.it, trovit.it).

A seguito di attenta analisi si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a 2730,00€/mq

che tiene conto dell'ubicazione del cespite, del taglio dimensionale, dello stato manutentivo, del livello di piano e del contesto in cui sorge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Statilio Ottato, 86, scala A, interno 12, piano 3	76,60 mq	2.730,00 €/mq	€ 209.118,00	100,00%	€ 209.118,00
				Valore di stima:	€ 209.118,00

Valore di stima: € 209.118,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o riduzione in pristino dello stato dei luoghi	10,00	%
Altro - Eventuali vizi occulti	5,00	%
Altro - Spese per ultimazione lavori 110%	5,00	%
Spese condominiali insolute	5,00	%

**Valore finale di stima: € 156.838,50**

Alla valutazione effettuata è stata applicata una decurtazione pari al:  
 10% per le difformità urbanistiche riscontrate e/o eventuali riduzioni in pristino dello stato dei luoghi,  
 5% per eventuali vizi occulti,  
 5% per l'ultimazione dei lavori effettuati con i benefici del 110%,  
 5% per le spese condominiali insolute.

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 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Seghetti Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - Atto rep. 205025 racc. 57230 del 29\_11\_2006
- ✓ Planimetrie catastali - F 956 p 134 s 17
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Estratto conto spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Relazione agibilità
- ✓ Altri allegati - Allegati al progetto
- ✓ Altri allegati - Documentazione varia Condominio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Statilio Ottato, 86, scala A, interno 12, piano 3  
La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Cinecittà - Don bosco, nel municipio VII. Il quartiere è ubicato nella porzione est di Roma, all'interno del GRA, compresa tra via Tuscolana e via Palmiro Togliatti. La zona è periferica, caratterizzata da edilizia intensiva, ben servita da attività commerciali e servizi. Per quanto riguarda il trasporto pubblico è servita dalla metro A, in particolare la fermata Sub Augusta dista 400m cioè circa 6 minuti a piedi dal cespite in esame. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Statilio Ottato, 86, scala A, piano 3, interno 12. L'edificio sorge in una strada abbastanza tranquilla e poco trafficata. La palazzina si suddivide in due scale A e B, si sviluppa su 8 piani oltre piano terra e piano interrato dove sono ubicati i posti auto, si compone di 30 appartamenti. Al piano terra sono presenti negozi sul fronte che affaccia su via Statilio Ottato. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto del 23/11/1987 rep. 18831 racc. 3704 notaio Giuseppe Tarquini. Al civico 86 di via Statilio Ottato si trova un vialetto che conduce al portone d'ingresso all'androne da cui si snodano le scale e l'ascensore che conducono ai pianerottoli dei singoli piani. L'appartamento attualmente è usato con la seguente disposizione: ingresso-soggiorno privo di finestra, due camere da letto, bagno e cucina abitabile con balcone. Il cespite è censito al catasto al foglio 956 particella 134 subalterno 17 zona censuaria 5 categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 76mq escluse aree scoperte 74mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato in base al piano regolatore generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n 18, in Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 e per le norme tecniche di attuazione fa riferimento agli art. Art.44, Art.45 e Art.47. Ricade in Municipio VII. Nelle tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati non risulta soggetto a vincoli relativamente al piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

**Prezzo base d'asta: € 156.838,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 868/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.838,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Stalilio Ottato, 86, scala A, interno 12, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 134, Sub. 17, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	76,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di causa è stato costruito nel 1958, durante il sopralluogo del 25/03/2024 è stato possibile constatare che l'edificio che ospita il cespite oggetto di perizia è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con i benefici previsti dal 110%. I lavori sono stati conclusi tuttavia non sono stati ultimati. E' stato rilevato che il balcone dell'appartamento in oggetto è privo di pavimentazione e che la porzione di parete adiacente al suddetto balcone è priva dei pannelli isolanti previsti per la realizzazione del cappotto termico presenti nelle altre facciate. Per quanto riguarda l'interno dell'unità immobiliare in esame l'esecutata dichiara che sono stati effettuati dei lavori circa 10 anni fa che hanno comportato la modifica di alcune tramezzature interne. Il bagno presenta diverse mattonelle del rivestimento deteriorate e stuccate oltre a una porzione del lato corto della vasca demolita probabilmente per la riparazione di un guasto impiantistico. Lo stato manutentivo nell'insieme si ritiene abbastanza buono.		
<b>Descrizione:</b>	La palazzina in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, è sita nel comune di Roma, in zona Cinecittà - Don bosco, nel municipio VII. Il quartiere è ubicato nella porzione est di Roma, all'interno del GRA, compresa tra via Tuscolana e via Palmiro Togliatti. La zona è periferica, caratterizzata da edilizia intensiva, ben servita da attività commerciali e servizi. Per quanto riguarda il trasporto pubblico è servita dalla metro A, in particolare la fermata Sub Augusta dista 400m cioè circa 6 minuti a piedi dal cespite in esame. L'immobile oggetto di perizia si trova in via Stalilio Ottato, 86, scala A, piano 3, interno 12. L'edificio sorge in una strada abbastanza tranquilla e poco trafficata. La palazzina si suddivide in due scale A e B, si sviluppa su 8 piani oltre piano terra e piano interrato dove sono ubicati i posti auto, si compone di 30 appartamenti. Al piano terra sono presenti negozi sul fronte che affaccia su via Stalilio Ottato. Il cespite oggetto di perizia è costituito in condominio con atto del 23/11/1987 rep. 18831 racc. 3704 notaio Giuseppe Tarquini. Al civico 86 di via Stalilio Ottato si trova un vialetto che conduce al portone d'ingresso all'androne da cui si snodano le scale e l'ascensore che conducono ai pianerottoli dei singoli piani. L'appartamento attualmente è usato con la seguente disposizione: ingresso-soggiorno privo di finestra, due camere da letto, bagno e cucina abitabile con balcone. Il cespite è censito al catasto al foglio 956 particella 134 subalterno 17 zona censuaria 5 categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 76mq escluse aree scoperte 74mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Durante il sopralluogo effettuato in data 25/03/2024 l'immobile era nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 07/04/2011

Reg. gen. 37759 - Reg. part. 23048

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Come riportato dalla custode nella relazione iniziale, trattasi di procedimento presso il Tribunale di Roma R.GE. n 564/2011, G.E. Dott.ssa Sansa, dichiarato estinto ex art, 631 c.p.c. in data 28/09/2016.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 02/08/2022

Reg. gen. 107673 - Reg. part. 76196

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*