
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 349/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 349/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.130,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 02/12/2022, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 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 Ernesto Nathan 102, edificio C, scala D, interno 17, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile è in Roma Via Ernesto Nathan n. 102 zona Pian due Torri Municipio Roma XI di Roma Capitale. Si estende sul quartiere Q. XI Portuense.

Per la presenza di un lungo tratto di via della Magliana, la popolazione identifica questa zona con il nome di "Magliana".

La zona confina:

- a nord con la zona Marconi
- a est con la zona Valco San Paolo
- a sud-est con la zona Eur
- a sud con la zona Trullo
- a ovest con la zona Portuense

la Zona è semicentrale. Scarsa di parcheggi me con tutti i servizi e negozi di vicinato. Vi sono trasporti pubblici che collegano la Via al centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 50 minuti (autobus 781).

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto al Piano IV composto da due camere; ingresso disimpegno, ripostiglio; un balcone; cucina e bagno.

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

L'appartamento in catasto è identificato come int. 16/A mentre nella realtà è int. 17 (sia nel regolamento di Condominio che nell'ultimo atto notarile).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan 102, edificio C, scala D, interno 17, piano 4

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala; appartamento int. 18 ed appartamento int. 20 della scala E

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	6,80 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				81,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1986 al 09/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 149, Sub. 84, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,61 Piano 4
Dal 10/12/1991 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 149, Sub. 84, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,61 Piano 4
Dal 05/08/2005 al 15/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 147, Sub. 705, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 970,34 Piano 4
Dal 16/10/2006 al 07/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 807, Part. 147, Sub. 705, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 970,94 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	807	147	705	4	A2	3	4 vani	82 mq	970,94 €	4	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali come la planimetri corrispondono allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è scadente.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di Condominio allegato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive: Fondazioni in travi di cemento armato. La struttura portante è in pilastri e travi. I solai sono in laterocemento. La copertura è a terrazzo. Le pareti del fabbricato sono in mattoncini di cortina e marcapiani in pittura. Le scale hanno pareti in pittura "graffiato". Il fabbricato non ha l'ascensore. L'appartamento ha una doppia esposizione: Sud / Nord. Le pareti interne dell'abitazioni sono in pittura. Vi sono porte tamburate in legno ed infissi anche essi in legno. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, il riscaldamento è Condominiale la produzione di acqua calda è fornita da un boiler. L'appartamento posto al Piano IV composto da due camere; ingresso disimpegno, ripostiglio; un balcone; cucina e bagno. Lo stato conservativo è scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'accesso eseguito presso il bene, si è potuto constatare che l'appartamento è utilizzato come abitazione della Sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1991 al 15/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Federico Tuccari	10/12/1991	25942	5683
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	09/01/1992	3637	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/12/1991	5769	
Dal 16/10/2006 al 25/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Adriana Schioppa	16/10/2006	147620	8738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/10/2006	140027	185209
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 18/10/2006
Reg. gen. 140028 - Reg. part. 33456
Quota: 1/1
Importo: € 451.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.600,00
Rogante: Notaio Dott. ssa Adriana Schioppa

Data: 16/10/2006
N° repertorio: 147621

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 05/04/2022

Reg. gen. 42679 - Reg. part. 30057

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente in Roma: l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: sistema insediativo "Città consolidata" - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2.

Nel PTPR, Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Tavola A: L'immobile ricade nei "Paesaggi degli insediamenti urbani" e negli "Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica e aree o punti di visuale".

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 1467 del 22/08/1967 (allegata) a fronte di progetto Edilizio prot 13821/67 (allegato) ed ha avuto parere favorevole in data 23/05/1967. Successivamente veniva rilasciato certificato di Abitabilità n. 617 del 30/07/1970 (allegato). Leggendo l'atto di provenienza viene indicata una domanda di condono n.86/42678 (comprendente numerosi sot.), presentata ai sensi della Legge N. 47/1985, per la quale è stata rilasciata la Concessione in sanatoria N. 530/S del 04/07/1989. Di tale domanda il sottoscritto ha chiesto all'ufficio Condono Edilizio di Roma la visione del fascicolo ma alla data odierna non è stato possibile verificare il fascicolo. Da informazioni assunte la domanda avrebbe interessato alcune opere, realizzate in difformità dalla licenza edilizia rilasciata, inerenti le quattro palazzine probabilmente: la variazione da parcheggio interrato ad uso esclusivo degli appartamenti ad autorimessa pubblica; cambio di destinazione d'uso di alcune u.i. da uffici ad abitazioni; variazioni prospettiche dovute a spostamenti di finestre. In ogni caso il sottoscritto indica le difformità edilizie riscontrate tra il titolo edilizio (progetto) e lo stato dei luoghi.

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.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato (allegato) come graficamente rappresentato nella planimetria allegata NON RIGUARDANO AMPLIAMENTI E/O AUMENTI DI VOLUMETRIA e sono:

Porta-finestra per l'accesso al balcone dal pranzo/soggiorno in luogo della finestra;

Realizzazione di un piccolo tramezzo per creare un ripostiglio,

Tali oper sono sanabili presentando una SCIA in sanatoria al Municipio La presentazione di tale SCIA in sanatoria (c/o il Municipio) prevede il pagamento di:

- diritti di segreteria: € 501,24;

- sanzione per l'apertura della porta-finestra sul balcone: che si stima sia pari ad € 3.600,00 circa;

- una ulteriore sanzione per la sanatoria della diversa distribuzione interna: € 1.000,00;

- l'onorario del tecnico per la redazione e presentazione della SCIA in sanatoria, che si stima sia pari ad € 3.000,00 circa compreso oneri di legge.

Per un totale di circa € 8.100,00

Come già descritto la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 330,00

Alla data del 31/05/2023 risultano quote non pagate di circa € 5.300,00 di cui circa € 330,00 per lavori straordinari come da prospetto allegato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan 102, edificio C, scala D, interno 17, piano 4

L'immobile è in Roma Via Ernesto Nathan n. 102 zona Pian due Torri Municipio Roma XI di Roma Capitale. Si estende sul quartiere Q. XI Portuense. Per la presenza di un lungo tratto di via della Magliana, la popolazione identifica questa zona con il nome di "Magliana". La zona confina: •a nord con la zona Marconi •a est con la zona Valco San Paolo •a sud-est con la zona Eur •a sud con la zona Trullo •a ovest con la zona Portuense la Zona è semicentrale. Scarsa di parcheggi me con tutti i servizi e negozi di vicinato. Vi sono trasporti pubblici che collegano la Via al centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 50 minuti (autobus 781). L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto al Piano IV composto da due camere; ingresso disimpegno, ripostiglio; un balcone; cucina e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 147, Sub. 705, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 165.700,00

ESECUZIONE Reg. Gen. 349/2022

LOTTO UNO

STIMA DELL'APPARTEMENTO

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per civili abitazioni secondo semestre 2022 (min €/mq 1.900,00 max €/mq 2.800,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui due nella stessa via) e pertanto la quotazione base media di un mq. dell'immobile in stato normale risulta essere di € 2.500,00 al mq.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

L'immobile viene valutato come "libero" in quanto l'immobile è occupato dall' esecutato.

//////////

STIMA

Superficie commerciale: mq. 81,82 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente di riduzione per età, qualità discreta, 0,85 (immobile da ristrutturare)

Coefficiente medio di piano e di esposizione (villino con doppia esposizione) 1,00

Appartamento

€/mq. 2.500,00 x mq. 81.82 x 0,85 x 1,00 = € 173.860,00 ca

A detrarre oneri abusivi

€ 173.860,00 - 8.100,00 = € 165.700,00 ca (stima del villino)

Geom. Salvatore Vitale

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ernesto Nathan 102, edificio C, scala D, interno 17, piano 4	81,82 mq	2.026,00 €/mq	€ 165.767,32	100,00%	€ 165.700,00
				Valore di stima:	€ 165.700,00

Valore di stima: € 165.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 149.130,00

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per civili abitazioni secondo semestre 2022 (min €/mq 1.900,00 max €/mq 2.800,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui due nella stessa via) e pertanto la quotazione base media di un mq. dell'immobile in stato normale risulta essere di € 2.500,00 al mq.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

L'immobile viene valutato come "libero" in quanto l'immobile è occupato dall' esecutato.

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 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vitale Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto 2001
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto provenienza 1991
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/01/2023)
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 30/07/1970)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza Edilizia (Aggiornamento al 22/08/1967)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto edilizio
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Planimetria con abusi edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 25/01/2023)
- ✓ N° 10 Foto - Scheda descrittiva con foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Localizzazione Google Maps
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia con Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Nathan 102, edificio C, scala D, interno 17, piano 4

L'immobile è in Roma Via Ernesto Nathan n. 102 zona Pian due Torri Municipio Roma XI di Roma Capitale. Si estende sul quartiere Q. XI Portuense. Per la presenza di un lungo tratto di via della Magliana, la popolazione identifica questa zona con il nome di "Magliana". La zona confina: •a nord con la zona Marconi •a est con la zona Valco San Paolo •a sud-est con la zona Eur •a sud con la zona Trullo •a ovest con la zona Portuense la Zona è semicentrale. Scarsa di parcheggi me con tutti i servizi e negozi di vicinato. Vi sono trasporti pubblici che collegano la Via al centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 50 minuti (autobus 781). L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto al Piano IV composto da due camere; ingresso disimpegno, ripostiglio; un balcone; cucina e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 147, Sub. 705, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale vigente in Roma: l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: sistema insediativo "Città consolidata" - Tessuti diespansione novecentesca a tipologia edilizia definitiva e ad alta densità abitativa - T2. Nel PTPR, Piano Territoriale Paesistico Regionale: Tavola A: L'immobile ricade nei "Paesaggi degli insediamenti urbani" e negli "Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica e aree o punti di visuale". Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR

Prezzo base d'asta: € 149.130,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 349/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.130,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ernesto Nathan 102, edificio C, scala D, interno 17, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 147, Sub. 705, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	81,82 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scadente.		
Descrizione:	L'immobile è in Roma Via Ernesto Nathan n. 102 zona Pian due Torri Municipio Roma XI di Roma Capitale. Si estende sul quartiere Q. XI Portuense. Per la presenza di un lungo tratto di via della Magliana, la popolazione identifica questa zona con il nome di "Magliana". La zona confina: •a nord con la zona Marconi •a est con la zona Valco San Paolo •a sud-est con la zona Eur •a sud con la zona Trullo •a ovest con la zona Portuense la Zona è semicentrale. Scarsa di parcheggi me con tutti i servizi e negozi di vicinato. Vi sono trasporti pubblici che collegano la Via al centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 50 minuti (autobus 781). L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento posto al Piano IV composto da due camere; ingresso disimpegno, ripostiglio; un balcone; cucina e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nell'accesso eseguito presso il bene, si è potuto constatare che l'appartamento è utilizzato come abitazione della Sig.ra **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 18/10/2006
Reg. gen. 140028 - Reg. part. 33456
Quota: 1/1
Importo: € 451.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.600,00
Rogante: Notaio Dott. ssa Adriana Schippa
Data: 16/10/2006
N° repertorio: 147621

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/04/2022
Reg. gen. 42679 - Reg. part. 30057
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura