
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2021 del R.G.E.
promossa da

READ SEA SPV S.R.L. e per essa Prelios Credit Solution S.P.A.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2021 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.207,35	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 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 Renato Massa 58, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento che si trova al piano secondo di una palazzina in via Renato Massa 58 indicata al catasto al civico n.55, nella località Dragona, una frazione di Roma Capitale, situata in zona Acilia Nord, nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII) all'altezza del km 20 di via Ostiense.

Per l'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, edificato in assenza di licenza edilizia, è stata presentata una Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria con pratica 87/91721 sot.5.

L'edificio, si presenta costituito oggi da una scala centrale senza ascensore che serve due appartamenti per ogni piano.

L'edificio si colloca in fondo alla via con un lieve arretramento dalla strada dove è presente il viale di accesso allo stabile e i giardini privati degli appartamenti siti al piano terra.

Di semplice manifattura presenta un fronte compatto con balconate aggettanti sulla parte anteriore e posteriore con affacci verso distacchi con altri edifici.

La struttura portante della costruzione è costituita da muratura di blocchetti di tufo con rinforzi in c.a. e solai del tipo misto in c.a. e laterizio ed ha una copertura piana.

Il rivestimento delle facciate è in intonaco tinteggiato di bianco, con fasce marcapiano di colore marrone e le ringhiere dei balconi sono in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, contraddistinto con l'int. 6, è così composta :

- Soggiorno con cucina a vista, disimpegno che serve tre camere da letto e due bagni e un ulteriore vano di 5,63 ricavato dalla riduzione della cucina che in origine era più grande e utilizzato impropriamente come quarta camera da letto, in quanto non avente i requisiti di superficie. Sono poi presenti due balconi, uno a servizio del soggiorno e di una camera, e l'altro solo per la camera in fondo al corridoio la quale è dotata di ripostiglio/cabina armadio. I bagni, sono uno cieco e uno con finestra.

L'appartamento presenta delle rifiniture economiche ed è in mediocre stato di conservazione, è interamente pavimentato in klinker tipo cotto con tozzetti più scuri a decoro, rifinito con tinta lavabile in tutta la casa e i bagni e la cucina sono rivestiti con maioliche semplici ad effetto mosaico.

Le porte interne sono in laminato effetto legno, mentre gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro semplice e tapparelle in pvc grigio. Il riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in apposita armadiatura sul balcone.

Sono presenti split per l'aria condizionata nel soggiorno e nelle camere.

L'Altezza interna utile è di ml. 3,00.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si fa presente che il pignoramento è stato eseguito su un immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 1103, part. 329, sub 6 con indirizzo via Renato Massa 55, mentre invece il civico dell'immobile a seguito di sopralluogo risulta il n. 58.

Al n. 55 di via Renato Massa è infatti presente un altro fabbricato.

Poichè i dati catastali sono esatti occorrerà accatatastare nuovamente l'immobile non solo per regolarizzarlo urbanisticamente, ma anche redigere apposita richiesta di variazione del n. civico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Renato Massa 58, interno 6, piano 2

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- I(Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento al piano secondo. interno 6 confina con appartamento interno 5, vano scala e distacchi esterni, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,64 mq	124,72 mq	1,00	124,72 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	18,31 mq	18,31 mq	0,25	4,58 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				129,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1981 al 15/02/2006	1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 329, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	dal 15/02/2006	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 329, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 09/11/2015 al 01/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 329, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 133 Superficie catastale 127 mq Rendita € 976,10 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	1103	329	6	6	A2	6	133	127 mq	976,1 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.

Si fa presente che lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono state riscontrate delle difformità così riassumibili:

L'ingresso è stato eliminato accorpendolo al soggiorno, sul quale è stata aperta un'apertura che conduce alla cucina. Quest'ultima è stata ridotta di dimensioni con una tramezzatura dietro alla quale è stato ricavato un ulteriore ambiente con finestra di mq. 5,63 che date le dimensioni minori di 9 mq. non può essere utilizzato come camera da letto nè può essere considerato catastalmente un ripostiglio con finestra in quanto maggiore di 4 mq.

Nell'ultima camera in fondo al corridoio è stata realizzata una tramezzatura per ricavare un vano ripostiglio senza finestra di 4 mq. circa.

Per quanto riguarda le difformità catastali riscontrate relativamente alla realizzazione del vano di 5,63 mq si tratta di un abuso non sanabile per il quale è necessaria la demolizione per riportare lo stato dei luoghi allo stato legittimo dell'immobile, riannettendo tale superficie alla cucina, o in alternativa, realizzando un nuovo ulteriore bagno o aprendo il vano verso il corridoio. Per le altre opere interne relative allo spostamento dei tramezzi, anche se sono state eseguite senza alcuna autorizzazione costituiscono un abuso sanabile in quanto gli interventi già realizzati sono conformi alle disposizioni edilizie urbanistiche, ai regolamenti edilizi e alle normative di dettaglio sugli impianti vigenti al momento della presentazione.

Per sanare le due tipologie di abuso e per i costi relativi si rimanda, come meglio descritto in seguito, alla parte relativa alla regolarità edilizia.

I costi delle pratica edilizie e del tecnico incaricato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Si fa presente che il fabbricato (e quindi anche l'immobile pignorato) si trova in via Renato Massa 58 mentre il n. civico indicato in catasto è il n. 55.

Al n. 55 di via Renato Massa è presente un altro fabbricato.

Occorrerà dunque, una volta riaccatastato l'immobile per regolarizzarlo urbanisticamente, presentare anche apposita richiesta di variazione del n. civico.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono semplici, alle pareti dei vari ambienti è presente pittura di colore bianco, il pavimento è in klinker di colore chiaro con tozzetti tipo cotto mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maiolica ad effetto mosaico. Le porte interne sono in laminato effetto legno e gli infissi esterni sono in legno tinteggiati di bianco con vetro semplice.

I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie. L'angolo cottura è in muratura con tozzetti rivestiti in ceramica. Il portoncino di ingresso è blindato.

Il riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia murale utilizzata anche per il riscaldamento dell'acqua. Sono presenti split a parete negli ambienti principali per il raffrescamento estivo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta inserita in una palazzina in cui esiste un condominio ma non un regolamento di condominio.

Le parti comuni del fabbricato possono individuarsi in:

- ingresso da via Renato Massa costituito da cancello in metallo;
- vialetto pavimentato di accesso allo stabile con diritto di passaggio;
- ingresso di accesso allo stabile, costituito da portoncino in alluminio anodizzato;
- scala e relativi pianerottoli ai vari piani;
- strutture e muri esterni, impianti fino all'allaccio alle singole unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco gravante su terreno compatto e unita superiormente da un cordolo in c.a.;

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: ml. 3,00;

Strutture verticali: struttura portante in muratura di blocchetti di tufo rinforzata da pilastri in c.a. gravanti su plinti in c.a. e superiormente collegati da travi in c.a.;

Solai: di tipo misto in c.a. e in latero cemento;

Copertura: terrazza piana;



Pareti esterne trattate a rivestimento in intonaco tinteggiato ;
Tramezzature interne in laterizio;

La palazzina ha una forma pressochè rettangolare.

L'immobile pignorato si presenta in mediocri condizioni manutentive. Non sono presenti le certificazioni degli impianti. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia anche per la produzione di acqua calda sanitaria. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie.

Gli infissi esterni sono in legno tinteggiato di bianco, a vetro semplice.

Non è presente per l'immobile pignorati nè cantina nè soffitta , nè posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla signora e dai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1964 al 15/02/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ascenzo Paoloantonio	14/07/1964	154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/07/1964	41451	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1964 al 15/02/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ascenzo Paoloantonio	28/07/1969	2835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/08/1969	48791	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 15/02/2006	Atto di compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Maria Raffaella D'Ettorre	15/02/2006	3087	1583	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	ROMA 1	18/02/2006	18175	10502	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio delle entrate Roma 5	17/02/2006	1980	It		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 18/02/2006
Reg. gen. 18176 - Reg. part. 5253
Quota: 400.000,00
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Popolare di Novara s.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: D'Ettorre Maria Raffaella
Data: 15/02/2006
N° repertorio: 3088
N° raccolta: 1584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 17/11/2020
Reg. gen. 118241 - Reg. part. 20629
Importo: € 2.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 625,81
Rogante: Giudice di Pace
Data: 10/12/2019
N° repertorio: 53374

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 13/05/2021

Reg. gen. 62095 - Reg. part. 43051

A favore di READ SEA SPV S.R.L. e per essa Prelios Credit Solution S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del vigente strumento urbanista P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita . Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

In tale zona è possibile procedere con il frazionamento edilizio di un immobile purchè siano rispettati i requisiti minimi di 28 mq lordi di superficie residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è stata iniziata nel 1973 e ultimata nel 1974. In particolare il piano seminterrato è stato ultimato entro il 1973, il piano terra e il primo entro il 1973, il piano secondo entro il 1974 e nasceva come residenza primaria per il Sig. e i suoi figli .

Originariamente è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni, ma che per lo stesso, nella sua originaria consistenza è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria n. 166836 del 31/03/1999 e successivamente è stata rilasciata Concessione in sanatoria pratica 87/91721 sot. 5, rilasciata al sig. sull'immobile di via Renato Massa n. 58 int.6.

Si fa presente che seguito della richiesta di servizio 'Copia Fascicolo di Condono' con protocollo 179085/2022 relativa all'istanza di condono n. 87/91721/5 si comunica che gli elaborati grafici richiesti dal sottoscritto presso il Portale Istituzionale di Roma Capitale, servizio on line denominato 'Piattaforma S.U.E, relativi alla concessione in sanatoria non erano disponibili per il download, mentre era disponibile la Concessione in sanatoria, la domanda di condono, la perizia giurata, la planimetria catastale , la documentazione fotografica,



l'atto notorio all'epoca dell'abuso e le copie dei versamenti.

Non è stato possibile predisporre l'Ape per mancanza di libretto della caldaia e relativi rapporti di verifica.

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.

Da un confronto con lo stato dei luoghi , la planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria sono emerse alcune difformità interne:

Alcune tramezzature risultano in diversa posizione, il locale ingresso è stato eliminato, la cucina è stata ridotta e aperta verso il soggiorno con la realizzazione un ripostiglio con finestra impropriamente utilizzato come ulteriore camera.

Tali opere sono state eseguite senza alcuna autorizzazione e risultano abusive, l'intervento è sanabile in quanto gli interventi già realizzati sono conformi alle disposizioni edilizie urbanistiche, ai regolamenti edilizi e alle normative di dettaglio sugli impianti vigenti al momento della presentazione. Il locale ripostiglio non è sanabile come camera da letto pertanto deve essere riannesso alla cucina o al corridoio.

Inoltre , per errata rappresentazione grafica, non è indicato un pilastro presente nel corridoio.

E' necessario presentare una CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
la sanzione per la CILA – tardiva o in sanatoria è pari a 1.000,00 €.

Occorre l'aggiornamento Docfa della Planimetria Catastale, il tutto firmato da tecnico abilitato.

- i costi della pratica edilizia CILA consistono in:

€ 1.000,00 di sanzione da pagare al Comune di Roma;

€ 250,00 per reversale da pagare al Comune di Roma;

€ 1.500,00 per il tecnico architetto o geometra;

€ Docfa diritti € 50,00

Totale € 2.800,00 e in C.T. € 3.000,00

Occorrerà inoltre , una volta riaccatastato l'immobile per regolarizzarlo urbanisticamente, presentare anche apposita richiesta di variazione del n. civico, infatti il fabbricato (e quindi anche l'immobile pignorato) si trova in via Renato Massa 58 mentre il n. civico indicato in catasto è il n. 55.

Nella Concessione edilizia in Sanatoria il n. civico è il 58 e pertanto risulta esatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 524,00

Non esiste un regolamento di condominio.

Essendo il nuovo amministratore subentrato di recente al precedente l'estratto conto degli oneri condominiali dovuti dalla proprietà di € 394,08 è aggiornato al 31/12/2021.

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 Renato Massa 58, interno 6, piano 2
Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento che si trova al piano secondo di una palazzina in via Renato Massa 58 indicata al catasto al civico n.55, nella località Dragona, una frazione di Roma Capitale, situata in zona Acilia Nord, nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII) all'altezza del km 20 di via Ostiense. Per l'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, edificato in assenza di licenza edilizia, è stata presentata una Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria con pratica 87/91721 sot.5. L'edificio, si presenta costituito oggi da una scala centrale senza ascensore che serve due appartamenti per ogni piano. L'edificio si colloca in fondo alla via con un lieve arretramento dalla strada dove è presente il viale di accesso allo stabile e i giardini privati degli appartamenti siti al piano terra. Di semplice manifattura presenta un fronte compatto con balconate aggettanti sulla parte anteriore e posteriore con affacci verso distacchi con altri edifici. La struttura portante della costruzione è costituita da muratura di blocchetti di tufo con rinforzi in c.a. e solai del tipo misto in c.a. e laterizio ed ha una copertura piana. Il rivestimento delle facciate è in intonaco tinteggiato di bianco, con fasce marcapiano di colore marrone e le ringhiere dei balconi sono in ferro. L'unità immobiliare oggetto di perizia, contraddistinto con l'int. 6, è così composta: - Soggiorno con cucina a vista, disimpegno che serve tre camere da letto e due bagni e un ulteriore vano di 5,63 ricavato dalla riduzione della cucina che in origine era più grande e utilizzato impropriamente come quarta camera da letto, in quanto non avente i requisiti di superficie. Sono poi presenti due balconi, uno a servizio del soggiorno e di una camera, e l'altro solo per la camera in fondo al corridoio la quale è dotata di ripostiglio/cabina armadio. I bagni, sono uno cieco e uno con finestra. L'appartamento presenta delle rifiniture economiche ed è in mediocre stato di conservazione, è interamente pavimentato in klinker tipo cotto con tozzetti più scuri a decoro, rifinito con tinta lavabile in tutta la casa e i bagni e la cucina sono rivestiti con maioliche semplici ad effetto mosaico. Le porte interne sono in laminato effetto legno, mentre gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro semplice e tapparelle in pvc grigio. Il riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in apposita armadiatura sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nel soggiorno e nelle camere. L'Altezza interna utile è di ml. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 329, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2

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



Valore di stima del bene: € 175.785,94

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

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 utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. 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 manutentivo, 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Renato Massa n. 58 piano 2 int. 6, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni di tipo civile, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

-VALORI OMI – II SEMESTRE 2021 - Fascia E88 : Suburbana/Dragona - (Via di Dragone)

Abitazioni civili

Valori min €/mq 1.350,00

Valori max €/mq 1.950

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE – ottobre 2022 – Zona: Dragona (Via di Dragone)

Abitazioni in seconda fascia

Valori min €/mq 1.299,00

Valori medi €/mq 1.547,00

Valori max €/mq 1.796,00

Il valore medio che si ricava è di 1.598,50 €/mq.

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

Normale (non è richiesto nessun intervento)1,00

Medio (da rinnovare le finiture)0,90

Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80

Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione:tipologia edilizia

Villa 2,00

Fabbricato civile 1,25

Fabbricato economico 1,05

Fabbricato popolare 0,80

Fabbricato rurale 0,70

Villino 1,40

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente



1,05 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento
ottima 1,00
media 0,90
scadente 0,60

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione: Ubicazione - posizione
Periferica 1,00
Semiperiferica 1,20
Centrale 1,40
Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano
seminterrato 0,90
terra 0,94 primo 0,97
intermedio 1,00
attico 1,10

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione:

$$V_m = V_p \times P$$

dove Vp: corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a
 $0,90 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,85$ moltiplicato per il valore medio di mercato;

P:corrisponde alla scv dell'immobile = 129,30 mq

Per cui otteniamo: $V_p = 1.598,50 \text{ €/mq} \times 0,85 = 1.359,52 \text{ €/mq}$

$V_m = 1.359,52 \text{ €/mq.} \times 129,30 \text{ mq.} = \text{€ } 175.785,94$

che si ritiene sia il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Renato Massa 58, interno 6, piano 2	129,30 mq	1.359,52 €/mq	€ 175.785,94	100,00%	€ 175.785,94
				Valore di stima:	€ 175.785,94



Valore di stima: € 175.785,94

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
mancaza di garanzia per vizi del bene	10,00	%

Valore finale di stima: € 155.207,35

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 24/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tavani Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 14-07-1964
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - 14-02-2006
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - rilievo immobile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Quotazioni Omi
- ✓ N° 8 Altri allegati - quotazioni Borsino immobiliare
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - In sanatoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Renato Massa 58, interno 6, piano 2
Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento che si trova al piano secondo di una palazzina in via Renato Massa 58 indicata al catasto al civico n.55, nella località Dragona, una frazione di Roma Capitale, situata in zona Acilia Nord, nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII) all'altezza del km 20 di via Ostiense. Per l'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, edificato in assenza di licenza edilizia, è stata presentata una Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria con pratica 87/91721 sot.5. L'edificio, si presenta costituito oggi da una scala centrale senza ascensore che serve due appartamenti per ogni piano. L'edificio si colloca in fondo alla via con un lieve arretramento dalla strada dove è presente il viale di accesso allo stabile e i giardini privati degli appartamenti siti al piano terra. Di semplice manifattura presenta un fronte compatto con balconate aggettanti sulla parte anteriore e posteriore con affacci verso distacchi con altri edifici. La struttura portante della costruzione è costituita da muratura di blocchetti di tufo con rinforzi in c.a. e solai del tipo misto in c.a. e laterizio ed ha una copertura piana. Il rivestimento delle facciate è in intonaco tinte di bianco, con fasce marcapiano di colore marrone e le ringhiere dei balconi sono in ferro. L'unità immobiliare oggetto di perizia, contraddistinto con l'int. 6, è così composta: - Soggiorno con cucina a vista, disimpegno che serve tre camere da letto e due bagni e un ulteriore vano di 5,63 ricavato dalla riduzione della cucina che in origine era più grande e utilizzato impropriamente come quarta camera da letto, in quanto non avente i requisiti di superficie. Sono poi presenti due balconi, uno a servizio del soggiorno e di una camera, e l'altro solo per la camera in fondo al corridoio la quale è dotata di ripostiglio/cabina armadio. I bagni, sono uno cieco e uno con finestra. L'appartamento presenta delle rifiniture economiche ed è in mediocre stato di conservazione, è interamente pavimentato in klinker tipo cotto con tozzetti più scuri a decoro, rifinito con tinta lavabile in tutta la casa e i bagni e la cucina sono rivestiti con maioliche semplici ad effetto mosaico. Le porte interne sono in laminato effetto legno, mentre gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro semplice e tapparelle in pvc grigio. Il riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in apposita armadiatura sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nel soggiorno e nelle camere. L'Altezza interna utile è di ml. 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 329, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura del vigente strumento urbanistico P.R.G. adottato con Pubblicazione atti Deliberazione C.S. n. 48/2016 - Disegno definitivo PRG 2008, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. In tale zona è possibile procedere con il frazionamento edilizio di un immobile purché siano rispettati i requisiti minimi di 28 mq lordi di superficie residenziale.

Prezzo base d'asta: € 155.207,35



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.207,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Renato Massa 58, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 329, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	129,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in mediocre stato di conservazione, le finiture sono semplici, alle pareti dei vari ambienti è presente pittura di colore bianco, il pavimento è in klinker di colore chiaro con tozzetti tipo cotto mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maiolica ad effetto mosaico. Le porte interne sono in laminato effetto legno e gli infissi esterni sono in legno tinteggiati di bianco con vetro semplice. I bagni sono completi di sanitari e rubinetterie. L'angolo cottura è in muratura con tozzetti rivestiti in ceramica. Il portoncino di ingresso è blindato. Il riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia murale utilizzata anche per il riscaldamento dell'acqua. Sono presenti split a parete negli ambienti principali per il raffrescamento estivo.		
Descrizione:	<p> Oggetto di perizia è l'intera proprietà (100%) di un appartamento che si trova al piano secondo di una palazzina in via Renato Massa 58 indicata al catasto al civico n.55, nella località Dragona, una frazione di Roma Capitale, situata in zona Acilia Nord, nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII) all'altezza del km 20 di via Ostiense. Per l'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, edificato in assenza di licenza edilizia, è stata presentata una Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria con pratica 87/91721 sot.5. L'edificio, si presenta costituito oggi da una scala centrale senza ascensore che serve due appartamenti per ogni piano. L'edificio si colloca in fondo alla via con un lieve arretramento dalla strada dove è presente il viale di accesso allo stabile e i giardini privati degli appartamenti siti al piano terra. Di semplice manifattura presenta un fronte compatto con balconate aggettanti sulla parte anteriore e posteriore con affacci verso distacchi con altri edifici. La struttura portante della costruzione è costituita da muratura di blocchetti di tufo con rinforzi in c.a. e solai del tipo misto in c.a. e laterizio ed ha una copertura piana. Il rivestimento delle facciate è in intonaco tinteggiato di bianco, con fasce marcapiano di colore marrone e le ringhiere dei balconi sono in ferro. L'unità immobiliare oggetto di perizia, contraddistinta con l'int. 6, è così composta: - Soggiorno con cucina a vista, disimpegno che serve tre camere da letto e due bagni e un ulteriore vano di 5,63 ricavato dalla riduzione della cucina che in origine era più grande e utilizzato impropriamente come quarta camera da letto, in quanto non avente i requisiti di superficie. Sono poi presenti due balconi, uno a servizio del soggiorno e di una camera, e l'altro solo per la camera in fondo al corridoio la quale è dotata di ripostiglio/cabina armadio. I bagni, sono uno cieco e uno con finestra. L'appartamento presenta delle rifiniture economiche ed è in mediocre stato di conservazione, è interamente pavimentato in klinker tipo cotto con tozzetti più scuri a decoro, rifinito con tinta lavabile in tutta la casa e i bagni e la cucina sono rivestiti con maioliche semplici ad effetto mosaico. Le porte interne sono in laminato effetto legno, mentre gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro semplice e tapparelle in pvc grigio. Il riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia situata all'esterno in apposita armadiatura sul balcone. Sono presenti split per l'aria condizionata nel soggiorno e nelle camere. L'Altezza interna utile è di ml. 3,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 18/02/2006
Reg. gen. 18176 - Reg. part. 5253
Quota: 400.000,00
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Popolare di Novara s.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: D'Ettorre Maria Raffaella
Data: 15/02/2006
N° repertorio: 3088
N° raccolta: 1584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 17/11/2020
Reg. gen. 118241 - Reg. part. 20629
Importo: € 2.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 625,81
Rogante: Giudice di Pace
Data: 10/12/2019
N° repertorio: 53374

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 13/05/2021
Reg. gen. 62095 - Reg. part. 43051
A favore di READ SEA SPV S.R.L. e per essa Prelios Credit Solution S.P.A.
Contro I
Formalità a carico della procedura

