

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 409/2023 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.500,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 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 Gessopalena n. 36, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.897735761927095, 12.686616579805978)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito in zona "Castelverde-Osa S. Eligio" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento con doppio accesso da vano scale è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, quattro camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di cui uno perimetrale su due lati dell'appartamento. Ricade nell'area perimetrata come "Zona O" di recupero urbanistico, oggetto di lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Carenti i collegamenti pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Gessopalena n. 36, interno 4, piano 1

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacco su via Gessopalena, distacco su particelle NN° 1465 e 1165, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2001 al 11/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 1401, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Piano 1
Dal 11/11/2014 al 06/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 1401, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2 Piano 1
Dal 06/06/2019 al 24/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 1401, Sub. 503, Zc. 6



		Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.065,19 Piano 1
Dal 24/07/2019 al 08/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 1401, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.065,19 Piano 1

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
	669	1401	503	6	A3	2	7,5	124 mq	1065,19 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, essendo stata demolito il muro divisorio tra tra il soggiorno ed il pranzo/angolo cottura.

## 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

Nessuno



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni presumibilmente in cemento armato.  
Esposizione: Nord/Est, Nord/Ovest, Sud/Est, Sud/Ovest  
Altezza interna utile : 2.83 m. ;  
Strutture verticali in muratura portante.  
Copertura: piana.  
Tramezzature interne in laterizio.  
Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.  
Infissi esterni in pvc. Persiane oscuranti. Porte in legno.  
Riscaldamento autonomo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale lo occupa unitamente al proprio nucleo familiare composto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con riserva di produzione titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2001 al 11/11/2014	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		D'ETTORRE MARIA RAFFAELLA	27/03/2001	808	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 1	30/03/2001	26839	17622	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')</b>					
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA	11/11/2014	387		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 1	17/06/2019	71116	49868	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Roma	11/11/2014	12856	387	
<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>					
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	DELL'ONTE BIANCA	24/07/2019	1079	858	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 1	26/07/2019	93448	65531	
<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 08/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma 1 il 26/07/2019  
Reg. gen. 93449 - Reg. part. 17276  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: DELL'ONTE BIANCA  
Data: 24/07/2019  
N° repertorio: 1080  
N° raccolta: 859

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 28/04/2023  
Reg. gen. 53431 - Reg. part. 38603  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" della zona " ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio" di PRG, riguardanti 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.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" 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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio. In data 17 luglio 2006 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 333398 (domanda del 26 settembre 1986, prot. n. 57737/002). Successivamente l'immobile è stato modificato dapprima giusta D.I.A. del 10 giugno 2006, prot. n. 582732, per suddivisione dell'originaria unità immobiliare e successivamente giusta S.C.I.A. presentata il 28 maggio 2019, prot. n. 102161, per fusione delle due unità immobiliari, precedentemente originate, in un'unica abitazione.

### *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.

Lo stato dei luoghi corrisponde solo parzialmente alla planimetria catastale, essendo stata demolito il muro divisorio tra il soggiorno ed il pranzo/angolo cottura. Pertanto occorre presentare Cila in Sanatoria e successivo Docfa, per la regolarizzazione di dette difformità.

Gli impianti non rispettano le recenti normative.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## 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 Gessopalena n. 36, interno 4, piano 1  
Appartamento sito in zona "Castelverde-Osa S. Eligio" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento con doppio accesso da vano scale è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, quattro camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di cui uno perimetrale su due lati dell'appartamento. Ricade nell'area perimetrata come "Zona O" di recupero urbanistico, oggetto di lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Carenti i collegamenti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1401, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 128.500,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: Quadrilocale via Del Fosso Dell'osa, Castelverde, Roma. Piano secondo senza ascensore -Da ristrutturare - Composta da ingresso, salone, cucina abitabile, due camere e un bagno, balcone e giardino. 120 mq. commerciali. Pezzo € 145.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/ Lunghezza-Castelverde Fosso San Giuliano - Fosso Dell Osa) - Codice di zona: E165- Microzona 198 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.200 - Max €/mq 1.750 - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.100 - Max €/mq 1.650.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Castelverde Fosso San Giuliano Via Del Fosso Dell Osa - Abitazioni civili - in stabili di 1° fascia - Min €/mq 1.542 - Max €/mq 2.296 - in stabili di fascia media - Min €/mq 1.337 - Max €/mq 1.985 - in stabili di 2° fascia - Min €/mq 1.211 - Max €/mq 1.682.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Gessopalena n. 36, interno 4, piano 1	128,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 128.500,00	100,00%	€ 128.500,00
				Valore di stima:	€ 128.500,00

Valore di stima: € 128.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 113.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Romeo Teresa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Gessopalena n. 36, interno 4, piano 1  
Appartamento sito in zona "Castelverde-Osa S. Eligio" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento con doppio accesso da vano scale è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, quattro camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di cui uno perimetrale su due lati dell'appartamento. Ricade nell'area perimetrata come "Zona O" di recupero urbanistico, oggetto di lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Carenti i collegamenti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1401, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" della zona " ZO 18 Castelverde-Osa S. Eligio" di PRG, riguardanti 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. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR.

**Prezzo base d'asta: € 113.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 409/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Gessopalena n. 36, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1401, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	128,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in zona "Castelverde-Osa S. Eligio" nel VI Municipio, nel quadrante di Roma Est, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'appartamento con doppio accesso da vano scale è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, quattro camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di cui uno perimetrale su due lati dell'appartamento. Ricade nell'area perimetrata come "Zona O" di recupero urbanistico, oggetto di lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Carenti i collegamenti pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma 1 il 26/07/2019  
Reg. gen. 93449 - Reg. part. 17276  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: DELL'ONTE BIANCA  
Data: 24/07/2019  
N° repertorio: 1080  
N° raccolta: 859

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 28/04/2023  
Reg. gen. 53431 - Reg. part. 38603  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

