
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 746/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 746/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.852,50	14



INCARICO

All'udienza del 25/05/2023, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via grammichele 15, scala esterna, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** posto auto scoperto identificato con la lettera A nel cortile interno della palazzina, al piano T con accesso da via grammichele 15.

DESCRIZIONE

appartamento popolare in palazzina in c.a. con cortile interno, zona Borghesiana, extra GRA, nei pressi della metro Borghesiana, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze, formato da salone con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno su seconda stanza da letto e bagno.

Nel cortile interno della palazzina è presente il posto auto scoperto denominato A.

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 grammichele 15, scala esterna, interno 3, piano 2,
- **Bene N° 2** - posto auto scoperto nel cortile interno da via grammichele 15, al piano terra, denominato A



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 e relativo posto auto scoperto, oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

L'immobile e relativo posto auto scoperto vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Appartamento sovrastante l'int.2, con affaccio su scala esterna condominiale, corte interna, via grammichele, salvo altri

Posto auto scoperto nel cortile condominiale, adiacente posto B, spazio di manovra, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	2
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,18	1,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/07/2005	1 nato a il Proprietà 1/2 fino al 22/07/2005 2 nata a il Proprietà 1/2 fino al 22/07/2005	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 414, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 397,67 Piano 2
Dal 22/07/2005 al 29/11/2011	1 nato a il Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 29/11/2011 2 nata a il Proprietà 1/2 fino al 29/11/2011	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 414, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 397,67 Piano 2
Dal 29/11/2011 al 01/12/2023	1 nata in il Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con 2 nato in il Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 414, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 397,67 Piano 2

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
	1033	414	501	6	A4	6	3,5	94 mq	397,67 €	2	
	1033	414	502	6	C6	8	11 mq	11 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in cattivo stato di manutenzione, sia nel bagno che nelle altre stanze, come da foto allegate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: m. 2,70

Str. verticali: muratura in c.a.

Solai: travetti in c.a. e forati

Copertura: a falde in c.a.

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento a cortina ai piani bassi, in intonaco verniciato al secondo piano, interni in muratura di forati intonacati e verniciati; da ristrutturare

Infissi esterni ed interni: ingresso porta blindata ad un'anta, infissi interni in PVC e doppio vetro, porte tamburate

Scale: esterne in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico autonomo, altri impianti: sottotraccia a 220 V

Terreno esclusivo: cortile interno pavimentato

Posto auto: posto scoperto su cortile interno

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dagli esecutati



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1996 al 22/07/2005	, nato il a , proprietario per 1/2 , nata il a , proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/07/2006	92797	54840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/07/2005 al 29/11/2011	nato il a , proprietario per 1/2 , nata il a , proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Arangio Corrado	22/07/2005			1408	544
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	27/07/2005			103179	60060
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2011	(CF: nata in il , proprietaria per 1/1 (CF: nato in il , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arangio Corrado	29/11/2011	3962	2251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma 1	05/12/2011	135129	85841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile ed il posto auto scoperto 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 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 05/12/2011
Reg. gen. 135130 - Reg. part. 26307
Importo: € 180.000,00
Contro _____ ,

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Roma il 05/08/2022
Reg. gen. 110981 - Reg. part. 78597
Contro _____ ,

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14

Norma B_PIR

Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali

Articoli 51, 52, 53

vedasi allegato report



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'appartamento in oggetto è stato costruito in sopraelevazione senza provvedimento concessorio e per la sua sanatoria è stata presentata istanza in data 27/02/2004, prot. 504140, la pratica risulta non lavorata presso l'Ufficio Condono, vedasi allegata documentazione.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non è presente condominio

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 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.

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



Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via grammichele 15, scala esterna, interno 3, piano 2 e relativo posto auto scoperto.

Appartamento popolare in palazzina in c.a. con cortile interno, zona Borghesiana, extra GRA, nei pressi della metro Borghesiana, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze, formato da salone con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno su seconda stanza da letto e bagno. Nel cortile interno della palazzina è presente il posto auto scoperto denominato A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 414, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

e posto auto scoperto identificato al - Fg. 1033, Part. 414, Sub. 502, Categoria C6

L'immobile ed il posto auto scoperto vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 108.725,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 1.250,00 - 1.850,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.400,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un cattivo stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti e di posto auto scoperto. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.250,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 1.250,00 x mq. 86,98 = € 108.725,00. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e relative pertinenze, pertanto il valore dell'intero immobile compreso il posto auto scoperto, più probabile a data attuale, è di € 108.725,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili similari in zona pari a € 4,50 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 4,50 x 86,98 x 12 = € 4.696,92. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa



del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 4.696,92 x (1 - 0,30) = € 3.287,84 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 3.287,84 / € 108.725,00 = 3,02%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 108.725,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via grammichele 15, scala esterna, interno 3, piano 2 e posto auto scoperto al piano T identificato con lettera A	86,98 mq	1.250,00 €/mq	€ 108.725,00	100,00%	€ 108.725,00
				Valore di stima:	€ 108.725,00

Valore di stima: € 108.725,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 97.852,50

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 28/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Visura Agibilità (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 25/07/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storico catastale (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fascicolo condono (Aggiornamento al 01/12/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via grammichele 15, scala esterna, interno 3, piano 2

Appartamento popolare in palazzina in c.a. con cortile interno, zona Borghesiana, extra GRA, nei pressi della metro Borghesiana, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze, formato da salone con angolo cottura, stanza da letto, disimpegno su seconda stanza da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 414, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma B_PIR Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali Articoli 51, 52, 53 vedasi allegato report

- **Bene N° 2** - posto auto scoperto al piano T nel cortile interno, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 414, Sub. 502, Categoria C6, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.852,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 746/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.852,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via grammichele 15, scala esterna, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 414, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	86,98 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in cattivo stato di manutenzione, sia nel bagno che nelle altre stanze, come da foto allegate		
Descrizione:	appartamento popolare in palazzina in c.a. con cortile interno, zona Borghesiana, extra GRA, nei pressi della metro Borghesiana, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati		

Bene N° 2 - posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via grammichele 15, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 414, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	11 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	posto auto scoperto nel cortile interno con accesso da via grammichele 15, al piano terra, denominato A		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta in uso agli esecutati		

