

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 1415/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1415/2018 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.974,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 06/03/2019, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 - 00191 - Roma (RM), email arch.carmazzi@fastwebnet.it, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento e corte di pertinenza ubicati a Roma (RM) - VIA DI DRAGONE SNC (N. 316), piano TERRA

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Di Dragone snc (n. 316), piano terra è situato nell'area suburbana ovest del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Dragona (Via Di Dragone), codice zona: E88 Microzona:230 ed è delimitata da Via Del Mare/ Viale Dei Romagnoli, Via Bovezzo, e Via Carlo Casini. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione ferroviaria Acilia. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa intensità abitativa costituiti da uno/tre piani e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'appartamento è stato realizzato negli anni '90 in assenza di titolo Edilizio e successivamente per il medesimo è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono Edilizio del comune di Roma in data 21 aprile 1995 protocollo n. 74314. Dall'ingresso principale dell'immobile, posto sulla Via di Dragone al civico 316, mediante un cancello in ferro a doppia anta, si accede nella corte esclusiva esterna prospiciente l'ingresso principale dell'immobile. Il prospetto principale dell'immobile è rifinito perlopiù in pietra. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di medio livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un soggiorno, da un angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da una corte esclusiva e da un'intercapedine. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con mattonelle quadrate di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto che quella del servizio che è in maioliche quadrate, di colore celeste e di dimensioni cm 20x20. Le rifiniture delle pareti sono in generale state realizzate con verniciature di varie colorazioni, eccetto che nel servizio e parte della cucina in cui le pareti sono in parte rifinite con maioliche di varie dimensioni e colorazioni. Il portone d'ingresso è blindato e gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco dotati di grate in ferro di sicurezza. L'altezza interna netta degli ambienti è di ml 2,20 sino al controsoffitto in cartongesso. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico (non funzionante). L'immobile è risultato privo dell'impianto del gas pertanto il riscaldamento dei vari ambienti dell'appartamento avviene esclusivamente mediante il camino posto nel soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento e corte di pertinenza ubicati a Roma (RM) - VIA DI DRAGONE SNC (N. 316), piano TERRA

### 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 alla seguente esecutata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
VIA DI DRAGONE N. 316  
00126 - ROMA (RM)

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

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

### CONFINI

---

L'immobile in oggetto confina con Via di Dragone, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,20 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,20 m	TERRA
Giardino	35,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,20 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/2000 al 27/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 1103, Part. 747, Sub. 525 Categoria F1, Cons. 155 MQ
Dal 27/04/2000 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 1103, Part. 747, Sub. 525 Categoria F1, Cons. 155 MQ
Dal 28/03/2006 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 284,05 Piano TERRA Graffato 535
Dal 28/09/2006 al 29/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 284,05 Piano TERRA Graffato 535
Dal 29/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Rendita € 284,05 Piano TERRA Graffato 535
Dal 09/11/2015 al 26/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 52 m <sup>2</sup> ; Totale escluse aree scoperte: 48 m <sup>2</sup> mq Rendita € 284,05 Piano TERRA Graffato 535

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	1103	747	534	6	A4	6	2,5 VANI	Totale: 52 m <sup>2</sup> ; Totale escluse aree scoperte: 48 m <sup>2</sup> mq	284,05 €	TERRA	535	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste perlopiù corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente; le uniche variazioni riscontrate sono la realizzazione di una porta ed una finestra all'ingresso (al posto di un'unica bucatura) e la realizzazione di un tramezzo nel bagno per la creazione del vano doccia. Sussiste corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni da riportare.

## STATO CONSERVATIVO

---

In generale lo stato manutentivo dell'immobile è risultato in buone condizioni d'uso. La maggior parte dei materiali e delle rifiniture sono di medio livello. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente per il rilascio delle relative certificazioni di conformità.

## PARTI COMUNI

---

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare, come riferito in loco, sono di 25,50.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura ha un' altezza interna utile netta di ml 2,20 al controsoffitto. L'appartamento è esposto a Nord-Est ed a Sud-Ovest. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di medio livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un soggiorno, da un angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da una corte esclusiva e da un'intercapedine. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con mattonelle quadrate di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto che quella del servizio che è in maioliche quadrate, di colore celeste e di dimensioni cm 20x20. Le rifiniture delle pareti sono in generale state realizzate con verniciature di varie colorazioni, eccetto che nel servizio e parte della cucina in cui le pareti sono in parte rifinite con maioliche di varie dimensioni e colorazioni. Il portone d'ingresso è blindato e gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco dotati di grate in ferro di sicurezza. L'altezza interna netta degli ambienti è di ml 2,20 per l'esistenza di un controsoffitto in cartongesso. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico (non funzionante). L'immobile è risultato privo dell'impianto del gas pertanto il riscaldamento dei vari ambienti dell'appartamento avviene esclusivamente mediante il camino posto nel soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento dell'accesso risultava occupato dalla debitrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1985 al 27/04/2000	**** Omissis ****	<b>ATTI DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOTT. MARIO ALBERTO FAZIO	16/03/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	12/04/1985		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 27/04/2000 al 28/03/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOTT. FRANCO BARTOLOMUCCI	27/04/2000	268393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	18/05/2000	38608	25358
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/09/2006 al 29/01/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO GIOVANNI FLORIDI	28/09/2006	16830	11416
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	02/10/2006	132334	81042
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOTT.SSA DANIELA CUPINI	29/01/2009	1735	1163
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	05/02/2009	14624	7053
		<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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza sarà allegato alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 02/10/2006  
Reg. gen. 132333 - Reg. part. 31853  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO DOTT. GIOVANNI FLORIDI  
Data: 28/09/2006  
N° repertorio: 16829  
N° raccolta: 11415
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 05/02/2009  
Reg. gen. 14625 - Reg. part. 4611  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO DOTT.SSA DANIELA CUPINI  
Data: 29/01/2009  
N° repertorio: 1736  
N° raccolta: 1164

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 22/11/2018  
Reg. gen. 134570 - Reg. part. 93442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per ogni formalità da cancellare, per ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti) gli importi di Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00

(imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria). Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La zona su cui è stato realizzato l'immobile è inquadrata nel Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' della trasformazione". Nella Carta per la Qualità del comune di Roma la zona in cui è posto l'immobile non risulta evidenziata. La zona è individuata sul PRG Roma in Zone omogenee B. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio: Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio Insediamenti Urbani. Tavola B - Beni paesaggistici: Aree urbanizzate. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - nel Sistema insediativo morfologico, Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari, campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

L'immobile sito in Roma in Via di Dragone snc è stato realizzato negli anni '90 in assenza di titolo Edilizio e successivamente per il medesimo è stata presentata all'Ufficio Speciale Condono Edilizio del comune di Roma domanda di concessione in sanatoria in data 21 aprile 1995 protocollo n. 74314. Per il medesimo immobile non risulta ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

### ***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.

Poiché l'immobile non è dotato di riscaldamento non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Relativamente all'esecuzione delle opere per verificare/controllare tutti gli impianti dell'appartamento e per l'eventuale rifacimento dei medesimi, al fine di renderli conformi alla normativa vigente sarà necessario prevedere un importo totale a corpo di Euro 5.500,00 (oltre IVA). Inoltre è necessario prevedere l'importo di Euro 5.000,00 per la definizione della pratica di concessione in sanatoria e per la successiva pratica edilizia (SCIA/CILA in sanatoria e nuovo accatastamento) al fine di sanare il tramezzo nel servizio. Si precisa che tali importi totali, come sopra evidenziati, sono stati detratti dal valore di stima totale dell'immobile, pertanto risultano compresi nel

prezzo finale di stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 182,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI DRAGONE SNC (N. 316), piano TERRA  
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Di Dragone snc, piano terra è situato nell'area suburbana ovest del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Dragone (Via Di Dragone), codice zona: E88 Microzona:230 ed è delimitata da Via Del Mare/ Viale Dei Romagnoli, Via Bovezzo, e Via Carlo Casini. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione ferroviaria Acilia. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa intensità abitativa costituiti da uno/tre piani e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'appartamento è stato realizzato negli anni '90 in assenza di titolo Edilizio e successivamente per il medesimo è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono Edilizio del comune di Roma in data 21 aprile 1995 protocollo n. 74314. Dall'ingresso principale dell'immobile, posto sulla Via di Dragone al civico 316, mediante un cancello in ferro a doppia anta, si accede nella corte esclusiva esterna prospiciente l'ingresso principale dell'immobile. Il prospetto principale dell'immobile è rifinito perlopiù in pietra. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di medio livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un soggiorno, da un angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da una corte esclusiva e da un'intercapedine. La qualità delle

cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con mattonelle quadrate di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto che quella del servizio che è in maioliche quadrate, di colore celeste e di dimensioni cm 20x20. Le rifiniture delle pareti sono in generale state realizzate con verniciature di varie colorazioni, eccetto che nel servizio e parte della cucina in cui le pareti sono in parte rifinite con maioliche di varie dimensioni e colorazioni. Il portone d'ingresso è blindato e gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco dotati di grate in ferro di sicurezza. L'altezza interna netta degli ambienti è di ml 2,20 sino al controsoffitto in cartongesso. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico (non funzionante). L'immobile è risultato privo dell'impianto del gas pertanto il riscaldamento dei vari ambienti dell'appartamento avviene esclusivamente mediante il camino posto nel soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, ed alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 535

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

Valore di stima del bene: € 109.974,00

Si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale:  $Vimm = Sc \times Vmq$  ( $Vimm$  = valore medio dell'immobile ordinario,  $Sc$  = sup. commerciale) \ ( $Vmq$  = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene:  $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$  dove  $Va$  = valore specifico dell'immobile in stima,  $k1 \dots kn$  coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Dal valore di stima dell'immobile sono stati detratti gli importi relativi alla definizione della pratica di condono edilizio e relativo rilascio di concessione in sanatoria, l'importo per la successiva pratica edilizia (SCIA/C.I.L.A. in sanatoria) e nuovo accatastamento), e gli importi per le opere necessarie al controllo/rifacimento/adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e relative certificazioni di conformità. In ogni caso si ritiene opportuno eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DI DRAGONE SNC (N. 316), piano TERRA	58,20 mq	2.300,00 €/mq	€ 133.860,00	100,00%	€ 133.860,00
				Valore di stima:	€ 133.860,00

Valore di stima: € 133.860,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

**Valore finale di stima: € 109.974,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Non ci sono riserve né particolarità da segnalare.

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

Roma, li 06/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Carmazzi Carolina

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA E GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO PIANTA
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA 29.01.2009 NOTAIO DOTT.SSA CUPINI
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 11 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 13 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento e corte di pertinenza ubicati a Roma (RM) - VIA DI DRAGONE SNC (N. 316), piano TERRA

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Di Dragone snc, piano terra è situato nell'area suburbana ovest del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Dragona (Via Di Dragone), codice zona: E88 Microzona:230 ed è delimitata da Via Del Mare/ Viale Dei Romagnoli, Via Bovezzo, e Via Carlo Casini. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione ferroviaria Acilia. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa intensità abitativa costituiti da uno/tre piani e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'appartamento è stato realizzato negli anni '90 in assenza di titolo Edilizio e successivamente per il medesimo è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono Edilizio del comune di Roma in data 21 aprile 1995 protocollo n. 74314. Dall'ingresso principale dell'immobile, posto sulla Via di Dragone al civico 316, mediante un cancello in ferro a doppia anta, si accede nella corte esclusiva esterna prospiciente l'ingresso principale dell'immobile. Il prospetto principale dell'immobile è rifinito perlopiù in pietra. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di medio livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un soggiorno, da un'angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da una corte esclusiva e da un'intercapedine. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con mattonelle quadrate di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto che quella del servizio che è in maioliche quadrate, di colore celeste e di dimensioni cm 20x20. Le rifiniture delle pareti sono in generale state realizzate con verniciature di varie colorazioni, eccetto che nel servizio e parte della cucina in cui le pareti sono in parte rifinite con maioliche di varie dimensioni e colorazioni. Il portone d'ingresso è blindato e gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco dotati di grate in ferro di sicurezza. L'altezza interna netta degli ambienti è di ml 2,20 sino al controsoffitto in cartongesso. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico (non funzionante). L'immobile è risultato privo dell'impianto del gas pertanto il riscaldamento dei vari ambienti dell'appartamento avviene esclusivamente mediante il camino posto nel soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, ed alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 535

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'immobile è inquadrata nel Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella "Citta' della trasformazione". Nella Carta per la Qualità del comune di Roma la zona in cui è posto l'immobile non risulta evidenziata. La zona è individuata sul PRG Roma in Zone omogenee B. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio: Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio Insediamenti Urbani. Tavola B - Beni paesaggistici: Aree urbanizzate. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - nel Sistema insediativo morfologico, Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari, campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti.

**Prezzo base d'asta: € 109.974,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1415/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.974,00**

<b>Bene N° 1 – Appartamento e corte di pertinenza</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DI DRAGONE SNC (N. 316), piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e corte di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 747, Sub. 534, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 535	<b>Superficie</b>	58,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale lo stato manutentivo dell'immobile è risultato in buone condizioni d'uso. La maggior parte dei materiali e delle rifiniture sono di medio livello. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'immobile e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normative vigente per il rilascio delle relative certificazioni di conformità.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L' immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Di Dragone snc, piano terra è situato nell'area suburbana ovest del comune di Roma, all' esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Dragona (Via Di Dragone), codice zona: E88 Microzona:230 ed è delimitata da Via Del Mare/ Viale Dei Romagnoli, Via Bovezzo,e Via Carlo Casini. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione ferroviaria Acilia. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa intensità abitativa costituiti da uno/tre piani e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le medesime caratteristiche architettoniche. L'appartamento è stato realizzato negli anni '90 in assenza di titolo Edilizio e successivamente per il medesimo è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono Edilizio del comune di Roma in data 21 aprile 1995 protocollo n. 74314. Dall'ingresso principale dell'immobile, posto sulla Via di Dragone al civico 316, mediante un cancello in ferro a doppia anta, si accede nella corte esclusiva esterna prospiciente l'ingresso principale dell'immobile. Il prospetto principale dell'immobile è rifinito perlopiù in pietra. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di medio livello (prospetti, rifiniture, infissi). L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un soggiorno, da un' angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da una corte esclusiva e da un'intercapedine. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con mattonelle quadrate di gres porcellanato di dimensioni cm 33x33, eccetto che quella del servizio che è in maioliche quadrate, di colore celeste e di dimensioni cm 20x20. Le rifiniture delle pareti sono in generale state realizzate con verniciature di varie colorazioni, eccetto che nel servizio e parte della cucina in cui le pareti sono in parte rifinite con maioliche di varie dimensioni e colorazioni. Il portone d'ingresso è blindato e gli infissi interni (porte) sono in essenza lignea, mentre gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio smaltati di colore bianco dotati di grate in ferro di sicurezza. L'altezza interna netta degli ambienti è di ml 2,20 sino al controsoffitto in cartongesso. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico (non funzionante). L'immobile è risultato privo dell'impianto del gas pertanto il riscaldamento dei vari ambienti dell'appartamento avviene esclusivamente mediante il camino posto nel soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico, ed alla certificazione energetica ed al libretto d'impianto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento al momento dell'accesso risultava occupato dalla debitrice Sig.ra. **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 02/10/2006  
Reg. gen. 132333 - Reg. part. 31853  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO DOTT. GIOVANNI FLORIDI  
Data: 28/09/2006  
N° repertorio: 16829  
N° raccolta: 11415
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 05/02/2009  
Reg. gen. 14625 - Reg. part. 4611  
Importo: € 144.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO DOTT.SSA DANIELA CUPINI  
Data: 29/01/2009  
N° repertorio: 1736  
N° raccolta: 1164

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 22/11/2018  
Reg. gen. 134570 - Reg. part. 93442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Formalità a carico della procedura