
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 855/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 855/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 229.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 31/05/2022, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2022 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 Prenestina, 323, scala A, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno, cucina, vani n. 3, balconi n. 2. L'immobile staggito è situato in zona semi centrale, adeguatamente dotata di servizi pubblici e privati e ben collegata al centro città dalla rete viaria e di trasporto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, 323, scala A, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Via Prenestina, appartamento int. 7, vano scale, appartamento int. 5, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,52 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 11/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 2
Dal 11/03/1998 al 13/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 2
Dal 13/11/1999 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 2
Dal 03/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 903,80 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
	636	418	11	4	A3	3	5 vani	97 mq	903,8 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene staggito è in discreto stato manutentivo tranne che per alcune macchie nel bagno (soffitto e pareti) causate da una perdita proveniente dall'appartamento sovrastante successivamente risanata. Dallo scrivente Esperto Stimatore il ripristino del danno rilevato è stato contabilizzato in Euro 2.500,00. Tale importo viene defalcato nella voce di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato di 5 piani realizzato nei primi anni '50 su Via Prenestina all'altezza di Via Dignano d'Istria in prossimità di Villa Gordiani, con copertura a terrazza. E'ubicato in zona semicentrale ad alta densità demografica.

L'appartamento presenta pavimentazione in graniglia di marmo tranne che per l'ingresso e per il bagno dove il pavimento e il rivestimento sono costituiti da maioliche 20 x 20, mentre il rivestimento della cucina è in tozzetti in maiolica.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio anodizzato e avvolgibile esterno. Le porte sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dalla figlia minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1999 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SALARIS Paolo di Roma	13/01/1999	976	612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	02/02/1999	6542	4275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 29/07/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SAMMARTANO Stefano di Nettuno (RM)	03/07/2006	17591	7887
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma	05/07/2006	87780	51471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/02/2010
Reg. gen. 18735 - Reg. part. 4117
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio DI FAZIO Cesidio di Roma
Data: 09/02/2010
N° repertorio: 21334
N° raccolta: 13711

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/07/2021
Reg. gen. 103099 - Reg. part. 71816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B, tra Tessuti della Città Consolidata in tipologia T1 (Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato dichiarato abitabile dal Comune di Roma in data 13 settembre 1955 con certificato di abitabilità n. 1220.

Progetto edilizio n° 32376/1954 e Variante in corso d'opera n° 11429/55.

La visura del faldone progettuale ha evidenziato, nell'ultimo progetto approvato (Variante in corso d'opera), l'assenza di un vano, che è accorpato all'appartamento confinante, int. 7, scala A, piano secondo. Tale abuso è sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo, compreso di parcella del professionista incaricato, di sanzione pecuniaria, è stato contabilizzato in euro 4.000,00.

Tale importo viene defalcato nella voce di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

La spesa annua di condominio è di € 800,00 compreso di conguaglio del riscaldamento.

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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, 323, scala A, interno 6, piano 2
L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno, cucina, vani n. 3, balconi n. 2. L'immobile staggito è situato in zona semi centrale, adeguatamente dotata di servizi pubblici e privati e ben collegata al centro città dalla rete viaria e di trasporto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 262.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Prenestina, 323, scala A, interno 6, piano 2	97,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 261.900,00	100,00%	€ 262.000,00
Valore di stima:					€ 262.000,00

Valore di stima: € 262.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
CILA in sanatoria	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (Ripristino bagno)	2500,00	€

Valore finale di stima: € 229.000,00

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 27/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zappalà Salvatore



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - 01_AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02_SERVIZIO FOTOGRAFICO
- ✓ Visure e schede catastali - 03_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 04_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Atto di provenienza - 05_ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 06_ELENCO SINTETICO FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 07_VERBALE PERITALE
- ✓ Altri allegati - 08_RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, 323, scala A, interno 6, piano 2
L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno, cucina, vani n. 3, balconi n. 2. L'immobile staggito è situato in zona semi centrale, adeguatamente dotata di servizi pubblici e privati e ben collegata al centro città dalla rete viaria e di trasporto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B, tra Tessuti della Città Consolidata in tipologia T1 (Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa).

Prezzo base d'asta: € 229.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 855/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Prenestina, 323, scala A, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 418, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	Il bene staggito è in discreto stato manutentivo tranne che per alcune macchie nel bagno (soffitto e pareti) causate da una perdita proveniente dall'appartamento sovrastante successivamente risanata. Dallo scrivente Esperto Stimatore il ripristino del danno rilevato è stato contabilizzato in Euro 2.500,00. Tale importo viene defalcato nella voce di stima.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno, cucina, vani n. 3, balconi n. 2. L'immobile staggito è situato in zona semi centrale, adeguatamente dotata di servizi pubblici e privati e ben collegata al centro città dalla rete viaria e di trasporto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla parte esecutata		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/02/2010
Reg. gen. 18735 - Reg. part. 4117
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio DI FAZIO Cesidio di Roma
Data: 09/02/2010
N° repertorio: 21334
N° raccolta: 13711

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/07/2021
Reg. gen. 103099 - Reg. part. 71816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

