

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 1051/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1051/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.609,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 - 00191 - Roma (RM), email c.carmazzi@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casatenovo N. 32, interno 4, piano 2

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Casatenovo n. 32 Interno 4 Piano 2, è un appartamento a destinazione di casa popolare parte di un fabbricato sito in località "Pietro Pertusa", posto nell'area periferica Nord del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/SANTA CORNELIA(Via del Fosso di Monte Iviero), codice zona: E96, Microzona: 191, ed è delimitata da Via Cardone Riviera, da Via Cabiante e da Via Casatenovo.

La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac, e dalla vicina fermata Santa Cornelia/Brenna. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma. L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (compreso piano terra). Il piano di copertura è costituito da una doppia falda inclinata rifinita con tegole e coppi. Dall'ingresso principale, costituito da un cancello in ferro a doppia anta pedonali (poste su Via Casatenovo n. 32) si accede all'area comune esterna pavimentata dalla quale per mezzo di un portone d'ingresso in alluminio anodizzato si accede all'interno delle parti comuni. I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente solo da un corpo scale comune, in quanto il fabbricato non è dotato di ascensore. L'androne ed i pianerottoli dei vari piani sono rifiniti con una pavimentazione di lastre di granito mentre le pareti sono verniciate nella parte inferiore con pittura di colore giallo ocra, mentre nella parte superiore con pittura di colore bianco. I prospetti dell'edificio sono rifiniti perlopiù con intonaco e sono verniciati con pittura di colore giallo ocra, ed inoltre sono dotati ai balconi e terrazzi dei vari appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un ingresso, disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto, da un bagno, da un ripostiglio e da un balcone che delimita l'immobile su due lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne al medesimo immobile risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù in mattonelle di colore marrone di gress, di forma quadrata di dimensioni cm 30,50 x 30,50, nell'ingresso, disimpegno e nelle camere da letto, di forma rettangolare di dimensioni cm 30 x 15 nel soggiorno con angolo cottura. Nel bagno la pavimentazione come anche la rifinitura delle pareti è stata realizzata sino all'altezza di ml 2,00, con maioliche di forma quadrata cm 20 x 20 di colore celeste, ed alle pareti, sino all'altezza di circa 0,85 ml di colore celeste e da ml 0,85 a ml 2,00 con maioliche decorate con fiori. La rifinitura delle pareti e dei soffitti è stata eseguita perlopiù con tinteggiatura di colore bianco. La copertura del soggiorno e dell'angolo cottura è stata eseguita con struttura principale e secondaria in legno, sei travi in legno con tavolame sovrastante. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio anodizzato con rifinitura in legno. Il portone d'ingresso è blindato, ed inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in pvc.

L'immobile non è dotato dei vari impianti idrico, elettrico, ecc. L'angolo cottura è rifinito con "tozzetti" cm 10 x 10. L'immobile al momento dell'accesso in loco non era dotato delle utenze dei vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, termico di riscaldamento, antenna e del gas anche se sono state rilevate le predisposizioni, un motore di condizionamento sul balcone e split nel soggiorno e vari corpi scaldanti, termosifoni, posti nei vari ambienti dell'immobile. 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 (APE)

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 ubicato a Roma (RM) - Via Casatenovo N. 32, interno 4, 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con Via Casatenovo, pianerottolo e vano scale comuni, ed unità immobiliare interno 3, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	82,45 mq	1	82,45 mq	2,54 m	2
Balcone	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,70 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1985 al 27/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 56, Part. 472, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 74 mq Rendita € 604,25 Piano 2
Dal 27/05/2004 al 21/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 56, Part. 472, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 74 mq Rendita € 604,25 Piano 2
Dal 21/07/2016 al 17/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 56, Part. 472, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 89,00 ESCLUSO AREE SCOPERTE 81 MQ mq Rendita € 604,25 Piano 2
Dal 17/05/2019 al 19/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 56, Part. 472, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte b): 81 mq Rendita € 604,25 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	56	472	504	6	A4	7	4,5 VANI	Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte b): 81 mq	604,25 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di procedura non è conforme alla planimetria catastale prot. RM0537770 del 13/09/2016. Difatti durante l'accesso in loco del 24.02.2025 si è verificato che

- nell'ingresso è stato demolito parte di un tramezzo;
- il ripostiglio è stato ampliato nella superficie dell'ingresso con l'esecuzione di una nuova porta;
- E' stata aperta una bucatara sulla parete di separazione tra il ripostiglio ed il soggiorno;
- Nel soggiorno è stato realizzato un camino e la porta d'ingresso risulta spostata sul tramezzo, con realizzazione di un nuovo tramezzo per la spalletta all'angolo cottura; non risulta l'aumento di spessore della parete dell'angolo cottura.
- La porta finestra della camera padronale risulta spostata sulla parete di tamponatura;
- Il balcone, sul lato bagno e camera da letto padronale risulta di dimensione differente in lunghezza.

Pertanto al fine di regolarizzare le opere eseguite in variazione, previo studio di fattibilità, dovrà essere presentata idonea pratica edilizia (S.C.I.A.) al Comune di Roma con successivo nuovo accatastamento dell'immobile così da riportare nella planimetria il reale rilievo dello stato dei luoghi. Nell'importo di stima è stato considerato il costo totale di Euro 3.500,00 (oltre IVA), comprensivo di oneri tecnici, necessario per la redazione e protocollo della pratica edilizia e per la pratica catastale. Inoltre si è tenuto conto anche dell'importo di Euro 2.000,00 (oltre IVA) per il rifacimento o adeguamento degli impianti e per il rilascio delle certificazioni di conformità. L'APE (attestato di prestazione energetica) risulta allegato all'atto di provenienza del 2019. I medesimi importi sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

### PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da riportare.

### STATO CONSERVATIVO

In generale durante l'accesso in loco si è potuto constatare che la porzione immobiliare oggetto di procedura è in buono stato manutentivo, in quanto risulta di recente manifattura e le opere eseguite per la realizzazione dell'immobile sono state svolte con buoni materiali. Si precisa che su alcune pareti di tamponatura della camera da letto principale sono stati riscontrati alcuni inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità a causa d'infiltrazioni d'acqua, in particolare sulle parti inferiori e superiori delle pareti. Pertanto nella stima del valore si terrà conto anche dell'importo forfettario per eseguire opere di impermeabilizzazione/coibentazione delle pareti degradate e della pittura delle pareti e soffitto della camera, per l'importo di Euro 2.500,00 (oltre IVA).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a Sud-Est, a Nord-Ovest ed a Nord-Est. L'altezza interna utile varia da H= ml 303 ed H= 205 ml nei vari ambienti poiché la copertura è inclinata.

L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un ingresso, disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto, da un bagno, da un ripostiglio e da un balcone che delimita l'immobile su due lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne al medesimo immobile risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù in mattonelle di colore marrone di gress, di forma quadrata di dimensioni cm 30,50 x 30,50, nell'ingresso, disimpegno e nelle camere da letto, di forma rettangolare di dimensioni cm 30 x 15 nel soggiorno con angolo cottura. Nel bagno la pavimentazione come anche la rifinitura delle pareti è stata realizzata sino all'altezza di ml 2,00, con maioliche di forma quadrata cm 20 x 20 di colore celeste, ed alle pareti, sino all'altezza di circa 0,85 ml di colore celeste e da ml 0,85 a ml 2,00 con maioliche decorate con fiori. La rifinitura delle pareti e dei soffitti è stata eseguita perlopiù con tinteggiatura di colore bianco. La copertura del soggiorno e dell'angolo cottura è stata eseguita con struttura principale e secondaria in legno, sei travi in legno con tavolame sovrastante. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio anodizzato con rifinitura in legno. Il portone d'ingresso è blindato, ed inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in pvc. L'immobile non è dotato dei vari impianti idrico, elettrico, ecc. L'angolo cottura è rifinito con "tozzetti" cm 10 x 10. L'immobile al momento dell'accesso in loco non era dotato delle utenze dei vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, termico di riscaldamento, antenna e del gas anche se sono state rilevate le predisposizioni, un motore di condizionamento sul balcone e split nel soggiorno e vari corpi scaldanti, termosifoni, posti nei vari ambienti dell'immobile. 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 (APE). Quest'ultima risulta allegata all'atto di provenienza del 2019.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile durante l'accesso in loco non è risultato abitato e ne arredato come anche privo di utenze. In ogni caso il medesimo immobile era detenuto dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2004 al 17/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOTT. GIUSEPPE TROILI	27/05/2004	52191	9386
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	25/06/2004	69141	44499
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 17/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DOTT. MATTEO BALDASSARRA	17/05/2019	7704	6226
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	23/05/2019	60592	42447
		<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.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 22/02/2025 sul foglio 56 particella 472 sub. 504 non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 15/10/2024.

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 22/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 23/05/2019  
Reg. gen. 60646 - Reg. part. 10957  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: NOTAIO DOTT. MATTEO BALDASSARRA  
N° repertorio: 7705  
N° raccolta: 6227

#### Trascrizioni

**• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 15/10/2024

Reg. gen. 123297 - Reg. part. 91718

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. 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 oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente " Sistemi e regole" - Citta' da ristrutturare proposte programmi di recupero urbano". Nelle Norme tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale la zona è individuata all'art. 54. La zona è individuata sul PRG Roma in Zone omogenee B. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio: Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti Urbani. Nel PTPR approvato tavola B - Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola A-Paesaggi. Nel PTPR approvato tavola B- Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola C- beni del patrimonio naturale - Schema piano regionale dei parchi areali - beni del patrimonio culturale - tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - in TP2- Sistema ambientale-tessuto agricolo. In sistema insediativo morfologico - Costruzioni insediative territoriali - Ambito di diffusione insediativa regola della viabilità poderale reticolare - Base cartografica - PRG previsioni - Principali insediamenti prevalentemente residenziali. In RTsaaa8.2 - Paesaggi rurali- Paesaggio agricolo della campagna Romana oltretevere.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Per l'immobile in oggetto risulta protocollata una pratica di concessione in sanatoria prot. n. 155033/86.

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso il Municipio XV del Comune di Roma è stata rilasciata dichiarazione d'irreperibilità della documentazione Edilizia- Urbanistica relativa all'immobile in oggetto (Prot. CU/2025/0041585 del 10/04/2025). Pertanto non è stato possibile verificare la conformità Edilizia-Urbanistica dell'immobile.

Per l'immobile è stata redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) valido sino al 07.01.2029, allegato al titolo di provenienza del Notaio Dott. Matteo Baldassarra del 17 maggio 2019

- 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.

Durante l'accesso in loco nell'immobile l'esecutato ha riferito che per le unità immobiliare parti dell'edificio non esiste un condominio.

## 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 Casatenovo N. 32, interno 4, piano 2  
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Casatenovo n. 32 Interno 4 Piano 2, è un appartamento a destinazione di casa popolare parte di un fabbricato sito in località "Pietro Pertusa", posto nell'area periferica Nord del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/SANTA CORNELIA (Via del Fosso di Monte Iviero), codice zona: E96, Microzona: 191, ed è delimitata da Via Cardone Riviera, da Via Cabiante e da Via Casatenovo. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac, e dalla vicina fermata Santa Cornelia/Brenna. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma. L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (compreso piano terra). Il piano di copertura è costituito da una doppia falda inclinata rifinita con tegole e coppi. Dall'ingresso principale, costituito da un cancello in ferro a doppia anta pedonali (poste

su Via Casatenovo n. 32) si accede all'area comune esterna pavimentata dalla quale per mezzo di un portone d'ingresso in alluminio anodizzato si accede all'interno delle parti comuni. I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente solo da un corpo scale comune, in quanto il fabbricato non è dotato di ascensore. L'androne ed i pianerottoli dei vari piani sono rifiniti con una pavimentazione di lastre di granito mentre le pareti sono verniciate nella parte inferiore con pittura di colore giallo ocra, mentre nella parte superiore con pittura di colore bianco. I prospetti dell'edificio sono rifiniti perlopiù con intonaco e sono verniciati con pittura di colore giallo ocra, ed inoltre sono dotati ai balconi e terrazzi dei vari appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un ingresso, disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto, da un bagno, da un ripostiglio e da un balcone che delimita l'immobile su due lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne al medesimo immobile risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù in mattonelle di colore marrone di gres, di forma quadrata di dimensioni cm 30,50 x 30,50, nell'ingresso, disimpegno e nelle camere da letto, di forma rettangolare di dimensioni cm 30 x 15 nel soggiorno con angolo cottura. Nel bagno la pavimentazione come anche la rifinitura delle pareti è stata realizzata sino all'altezza di ml 2,00, con maioliche di forma quadrata cm 20 x 20 di colore celeste, ed alle pareti, sino all'altezza di circa 0,85 ml di colore celeste e da ml 0,85 a ml 2,00 con maioliche decorate con fiori. La rifinitura delle pareti e dei soffitti è stata eseguita perlopiù con tinteggiatura di colore bianco. La copertura del soggiorno e dell'angolo cottura è stata eseguita con struttura principale e secondaria in legno, sei travi in legno con tavolame sovrastante. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio anodizzato con rifinitura in legno. Il portone d'ingresso è blindato, ed inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in pvc. L'immobile non è dotato dei vari impianti idrico, elettrico, ecc. L'angolo cottura è rifinito con "tozzetti" cm 10 x 10. L'immobile al momento dell'accesso in loco non era dotato delle utenze dei vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, termico di riscaldamento, antenna e del gas anche se sono state rilevate le predisposizioni, un motore di condizionamento sul balcone e split nel soggiorno e vari corpi scaldanti, termosifoni, posti nei vari ambienti dell'immobile. 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 (APE)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 472, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 204.010,00

Si è adottato come procedimento di stima dell'immobile 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. Nel valore di stima dell'immobile sono stati inclusi, gli importi relativi alle pratiche edilizia e catastali per regolarizzare lo stato dei luoghi e per rendere conforme lo stato dei luoghi alle planimetrie catastali. Inoltre sono state considerate le opere necessarie per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile, e per il rilascio delle certificazioni di conformità (anche per il rilascio dell'APE attestazione di prestazione energetica. Pertanto nel valore di stima finale sono stati considerati gli importi per la pratica edilizia di Euro 3.500,00 (oltre IVA) comprensivo di oneri tecnici; Euro 2.500,00 (oltre IVA) per il

rifacimento/adequamento degli impianti e per il rilascio delle relative certificazioni di conformità. L'APE risulta allegato all'atto di provenienza del 2019. Inoltre si è tenuto conto delle opere di impermeabilizzazione e di verniciatura della camera da letto di Euro 2.000,00 (oltre IVA). Comunque sia si ritiene opportuno in ogni caso 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 Casatenovo N. 32, interno 4, piano 2	88,70 mq	2.300,00 €/mq	€ 204.010,00	100,00%	€ 204.010,00
Valore di stima:					€ 204.010,00

Valore di stima: € 204.010,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Controllo e adeguamento alla normativa vigente degli impianti dell'immobile e rilascio delle certificazioni di conformità	2500,00	€
Pratica edilizia	3500,00	€
opere di ordinaria manutenzione (impermeabilizzazione e verniciatura della camera da letto)	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 175.609,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e 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 04/06/2025

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

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA 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 - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 11 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE
- ✓ N° 12 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO  
STIMATORE ALLE PARTI DELLA PROCEDURA
- ✓ N° 14 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casatenovo N. 32, interno 4, piano 2  
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Casatenovo n. 32 Interno 4 Piano 2, è un appartamento a destinazione di casa popolare parte di un fabbricato sito in località "Pietro Pertusa", posto nell'area periferica Nord del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/SANTA CORNELIA (Via del Fosso di Monte Iviero), codice zona: E96, Microzona: 191, ed è delimitata da Via Cardone Riviera, da Via Cabiante e da Via Casatenovo. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac, e dalla vicina fermata Santa Cornelia/Brenna. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma. L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (compreso piano terra). Il piano di copertura è costituito da una doppia falda inclinata rifinita con tegole e coppi. Dall'ingresso principale, costituito da un cancello in ferro a doppia anta pedonali (poste su Via Casatenovo n. 32) si accede all'area comune esterna pavimentata dalla quale per mezzo di un portone d'ingresso in alluminio anodizzato si accede all'interno delle parti comuni. I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente solo da un corpo scale comune, in quanto il fabbricato non è dotato di ascensore. L'androne ed i pianerottoli dei vari piani sono rifiniti con una pavimentazione di lastre di granito mentre le pareti sono verniciate nella parte inferiore con pittura di colore giallo ocra, mentre nella parte superiore con pittura di colore bianco. I prospetti dell'edificio sono rifiniti perlopiù con intonaco e sono verniciati con pittura di colore giallo ocra, ed inoltre sono dotati ai balconi e terrazzi dei vari appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un ingresso, disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto, da un bagno, da un ripostiglio e da un balcone che delimita l'immobile su due lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne al medesimo immobile risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù in mattonelle di colore marrone di gres, di forma quadrata di dimensioni cm 30,50 x 30,50, nell'ingresso, disimpegno e nelle camere da letto, di forma rettangolare di dimensioni cm 30 x 15 nel soggiorno con angolo cottura. Nel bagno la pavimentazione come anche la rifinitura delle pareti è stata realizzata sino all'altezza di ml 2,00, con maioliche di forma quadrata cm 20 x 20 di colore celeste, ed alle pareti, sino all'altezza di circa 0,85 ml di colore celeste e da ml 0,85 a ml 2,00 con maioliche decorate con fiori. La rifinitura delle pareti e dei soffitti è stata eseguita perlopiù con tinteggiatura di colore bianco. La copertura del soggiorno e dell'angolo cottura è stata eseguita con struttura principale e secondaria in legno, sei travi in legno con tavolame sovrastante. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio anodizzato con rifinitura in legno. Il portone d'ingresso è blindato, ed inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in pvc. L'immobile non è dotato dei vari impianti idrico, elettrico, ecc. L'angolo cottura è rifinito con "tozzetti" cm 10 x 10. L'immobile al momento dell'accesso in loco non era dotato delle utenze dei vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, termico di riscaldamento, antenna e del gas anche se sono state rilevate le predisposizioni, un motore di condizionamento sul balcone e split nel soggiorno e vari corpi scaldanti, termosifoni, posti nei vari ambienti dell'immobile. 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 (APE)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 472, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente " Sistemi e regole" - Citta' da ristrutturare proposte programmi di recupero urbano". Nelle Norme tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale la zona è individuata all'art. 54. La zona è individuata sul PRG Roma in Zone omogenee B. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio: Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti Urbani. Nel PTPR approvato tavola B - Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola A-Paesaggi. Nel PTPR approvato tavola B- Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola C- beni del patrimonio naturale - Schema piano regionale dei parchi areali - beni del patrimonio culturale - tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - in TP2- Sistema ambientale-tessuto agricolo. In sistema insediativo morfologico - Costruzioni insediative territoriali - Ambito di diffusione insediativa regola della viabilità poderale reticolare - Base cartografica - PRG previsioni - Principali insediamenti prevalentemente residenziali. In RTsaaa8.2 - Paesaggi rurali- Paesaggio agricolo della campagna Romana oltretevere.

**Prezzo base d'asta: € 175.609,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1051/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.609,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Casatenovo N. 32, interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 472, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	88,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale durante l'accesso in loco si è potuto constatare che la porzione immobiliare oggetto di procedura è in buono stato manutentivo, in quanto risulta di recente manifattura e le opere eseguite per la realizzazione dell'immobile sono state svolte con buoni materiali. Si precisa che su alcune pareti di tamponatura della camera da letto principale sono stati riscontrati alcuni inconvenienti dovuti a manifestazioni d'umidità a causa d'infiltrazioni d'acqua, in particolare sulle parti inferiori e superiori delle pareti. Pertanto nella stima del valore si terrà conto anche dell'importo forfettario per eseguire opere di impermeabilizzazione/coibentazione delle pareti degradate e della pittura delle pareti e soffitto della camera, per l'importo di Euro 2.500,00 (oltre IVA).		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Casatenovo n. 32 Interno 4 Piano 2, è un appartamento a destinazione di casa popolare parte di un fabbricato sito in località "Pietro Pertusa", posto nell'area periferica Nord del comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana/SANTA CORNELIA(Via del Fosso di Monte Iviero), codice zona: E96, Microzona: 191, ed è delimitata da Via Cardone Riviera, da Via Cabiante e da Via Casatenovo. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac, e dalla vicina fermata Santa Cornelia/Brenna. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a bassa e media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria all'ufficio speciale condono edilizio del comune di Roma. L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (compreso piano terra). Il piano di copertura è costituito da una doppia falda inclinata rifinita con tegole e coppi. Dall'ingresso principale, costituito da un cancello in ferro a doppia anta pedonali (poste su Via Casatenovo n. 32) si accede all'area comune esterna pavimentata dalla quale per mezzo di un portone d'ingresso in alluminio anodizzato si accede all'interno delle parti comuni. I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente solo da un corpo scale comune, in quanto il fabbricato non è dotato di ascensore. L'androne ed i pianerottoli dei vari piani sono rifiniti con una pavimentazione di lastre di granito mentre le pareti sono verniciate nella parte inferiore con pittura di colore giallo ocra, mentre nella parte superiore con pittura di colore bianco. I prospetti dell'edificio sono rifiniti perlopiù con intonaco e sono verniciati con pittura di colore giallo ocra, ed inoltre sono dotati ai balconi e terrazzi dei vari appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo popolare ed è costituito da un ingresso, disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto, da un bagno, da un ripostiglio e da un balcone che delimita l'immobile su due lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne al medesimo immobile risultata in generale di buon livello. La pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù in mattonelle di colore marrone di gress, di forma quadrata di dimensioni cm 30,50 x 30,50, nell'ingresso, disimpegno e nelle camere da letto, di forma rettangolare di dimensioni cm 30 x 15 nel soggiorno con angolo cottura. Nel bagno la pavimentazione come anche la rifinitura delle pareti è stata realizzata sino all'altezza di ml 2,00, con maioliche di forma quadrata cm 20 x 20 di colore celeste, ed alle pareti, sino all'altezza di circa 0,85 ml di colore celeste e da ml 0,85 a ml 2,00 con maioliche decorate con fiori. La rifinitura delle pareti e dei soffitti è stata eseguita perlopiù con tinteggiatura di colore bianco. La copertura del soggiorno e dell'angolo cottura è stata eseguita con struttura principale e secondaria in legno, sei travi in legno con tavolame sovrastante. Gli infissi interni, le porte, sono in essenza lignea mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio anodizzato con rifinitura in legno. Il portone d'ingresso è blindato, ed inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in pvc. L'immobile non è dotato dei vari impianti idrico, elettrico, ecc. L'angolo cottura è rifinito con "tozzetti" cm 10 x 10. L'immobile al momento dell'accesso in loco non era dotato delle utenze dei vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, termico di riscaldamento, antenna e del gas anche se sono state rilevate le predisposizioni, un motore di condizionamento sul balcone e split nel soggiorno e vari corpi scaldanti, termosifoni, posti nei vari ambienti dell'immobile. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita</p>		

	alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE)
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 1 il 23/05/2019

Reg. gen. 60646 - Reg. part. 10957

Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 150.000,00

Rogante: NOTAIO DOTT MATTEO BALDASSARRA

N° repertorio: 7705

N° raccolta: 6227

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 15/10/2024

Reg. gen. 123297 - Reg. part. 91718

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*