

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1118/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: FFFFFFFFFF

Nato a FFFF il FFFFFFFFFF

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
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	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1118/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico- Prezzo base d'asta: € 135.950,00	13

All'udienza del 17/12/2024, 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 23/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A

- appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno)

in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze

Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883:

T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva)

- subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale € 39,04 (il posto auto).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/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 oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a **** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

- appartamento disposto confinante con via Sesto San Giovanni, con appartamento identificato con i subalterni 38 e 47 e con appartamento identificato con i subalterni 40 e 49, salvo altri;
- posto auto confinante con bene comune non censibile distinto con il subalterno 3, con l'area annessa al suddetto appartamento per due lati, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	t
Posto auto coperto	35,00 mq	35,00 mq	0,18	6,30 mq	2,40 m	t
Cantina	60,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	2,60 m	s1
Soffitta	22,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	2,00 m	1
Veranda	15,00 mq	15,00 mq	0,95	14,25 mq	3,00 m	t
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2003 al 31/10/2005	***** srl	Catasto Terreni Fg. 1103, Part. 1136
Dal 20/12/2005 al 01/02/2007	***** srl	Catasto Terreni Fg. 1103, Part. 2719/2721
Dal 01/02/2007 al 13/02/2007	***** srl	Catasto Terreni Fg. 1103, Part. 2883
Dal 13/02/2007 al 03/09/2008	*****srl	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42 Categoria A7
Dal 03/09/2008 al 01/05/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42 Categoria A7

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
	1103	2883/41-46 2883/42		6	A7	4	3,5	89 mq	524,2 €	s1-t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, al piano interrato, terra e nel sottotetto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni anche rispetto a quanto depositato all'ufficio edilizia del Comune di Roma.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione

L'immobile è di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile m. 3,30 al piano terra, 2,60 interrato

Str. verticali: struttura portante in c.a., tamponature in laterizio

Solai: solai in latero-cemento

Copertura: a falde inclinate in laterizio

Manto di copertura: con tegole alla romana

Pareti esterne ed interne: rivestimento ad intonaco verniciato, esterni ad intonaco verniciato

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in ferro ed inferriate, porte tamburate, portoncino ingresso blindato

Volte: intonaco verniciato

Scale: in muratura con pedate rivestite in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni, impianto allarme, linea telefonica, pannelli fotovoltaici

Terreno esclusivo: giardino lastricato

Posto auto: 2 posti coperti su area di proprietà, cantina al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/2008 al 01/05/2025	***** nato a **** il '**** (c.f. ****) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Federico Alessandra	03/09/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/09/2008		71239
		Registrazione			
Dal 14/07/2023 al 31/10/2005	***** srl con sede in Roma c.f. **** Codice Fiscale/P.IVA: ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar De Franchis Ignazio	14/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/08/2003		48009
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 05/09/2008
Reg. gen. 115378 - Reg. part. 22035
Importo: € 480.000,00
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 03/02/2015
Reg. gen. 10489 - Reg. part. 1395
Importo: € 439.421,22
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 219.710,61
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 18/01/2016
Reg. gen. 4148 - Reg. part. 527
Importo: € 1,00
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 09/11/2023
Reg. gen. 135126 - Reg. part. 99320
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_APP-O Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della trasformazione)
ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente)
Articoli 56, 62

vedasi report di destinazione urbanistica allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

All'ufficio edilizia del Comune di Roma risultano due permessi a costruire, il n.56 del 25/01/2006 e il successivo n.63 del 24/01/2007 in scissione del precedente.

È inoltre presente atto d'obbligo del 09/01/2006 Conservatoria RR.II. Roma1, ispezione n.504790, in cui la soc. ***** si impegna: ... D) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano servizi ed al piano sottotetto al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie dei portici del piano rialzato...

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.

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 Sesto San Giovanni 49/A
- appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno) in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze. Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883: - subalterno 41, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3,5, piani S1-T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva) - subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale €39,04 (il posto auto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A	115,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 195.500,00	100,00%	€ 195.500,00
				Valore di stima:	€ 195.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	40000,00	€

Valore finale di stima: € 135.950,00

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 25/08/2025

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

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 29/03/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Visura Agibilità (Aggiornamento al 25/08/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di residenza (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storico catastale (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fascicolo edilizia Comune Roma (Aggiornamento al 10/07/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A
 - appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno) in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze. Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883: - subalterno 41, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3 ,5, piani S l-T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva) - subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale €39,04 (il posto auto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42, Zc. 6, Categoria A7
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_APP-O Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della trasformazione) ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) Articoli 56, 62 vedasi report di destinazione urbanistica allegato

Prezzo base d'asta: € 135.950,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1118/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 135.950,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo		
Descrizione:	- appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno) in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883: - subalterno 41, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3 ,5, piani S I-T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva) - subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale €39,04 (il posto auto).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia		