

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tavani Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 1120/2024 del R.G.E.
promossa da

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1120/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.550,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email studio@cristianotavani.com, PEC c.tavani@pec.archrm.it, Fax 06 32 17 918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 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 Vincenzo Tieri 54, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento di circa 50 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di La Storta, in Via Vincenzo Tieri 54, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. all'altezza della via Braccianese, in una zona di recupero urbanistico.

L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un fabbricato di manifattura economica e di forma semplice rettangolare che presenta 2 piani fuori terra, contenente 4 appartamenti ai piani terra e primo e un box auto al piano interrato. La palazzina è stata realizzata negli anni '80 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani sono state fatte richieste al Comune di Roma di Concessione in sanatoria.

Al piano interrato sono presenti due box auto di cui per uno, l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato richiesto cambio di destinazione d'uso in abitazione con richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata.

Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Tieri dalla quale un vialetto di accesso porta all'ingresso dell'appartamento int. A che ha una superficie netta di 50 mq ed è costituito da un unico ambiente avente funzione di soggiorno/pranzo/camera con angolo cottura e un bagno. L'ambiente si affaccia unicamente sul viale di ingresso tramite la porta a vetri e una piccola finestra sopra l'angolo cottura. E' presente un'apertura verso il confinante vano intercapedine, inglobato impropriamente e utilizzato come vano caldaia.

L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si trova in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in cotto mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica.

Le porte non sono presenti, è presente solo il controtelaio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

L' Altezza interna utile è di ml. 2,47.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Tieri 54, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

CONFINI

L'appartamento confina con locale garage censito al Foglio 38, part. 2734, sub. 503, terrapieno, area cortilizia censita al foglio 38, part. 2734, sub 505 , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,47 m	S1
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2001 al 27/01/2005	***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 115

		Superficie catastale 49 mq Rendita € 463,26 Piano S1
Dal 27/01/2005 al 03/07/2006	***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 49 mq Rendita € 325,37 Piano S1
Dal 03/07/2006 al 27/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 49 mq Rendita € 325,17 Piano S1
Dal 27/12/2007 al 25/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 Superficie catastale 49 mq Rendita € 325,17 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	2734	504	6	A2	6	2	49 mq	325,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto l'angolo cottura si trova sotto la finestra anzichè sulla parete a sinistra dell'ingresso. Inoltre è presente un vano porta che collega l'immobile con l'adiacente intercapedine utilizzata impropriamente come vano caldaia. Sono presenti inoltre 2 aperture finestrate nel bagno e nel soggiorno verso l'intercapedine.

Occorre effettuare una serie di opere per ripristinare lo stato dei luoghi.
Il tutto è meglio evidenziato nella regolarità urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in cattivo stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti del monolocale sono rifinite con pittura lavabile di colore bianco. Il pavimento è in gres tipo cotto mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in monocottura di vari colori e pezzature. Le porte sono mancanti e gli infissi esterni sono in alluminio bianco vetrocamera come anche il portoncino di ingresso, munito di inferri anti-intrusione.

Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie. La cucina è in parte in muratura.

Non vi è riscaldamento, solo uno scaldasalviette elettrico in bagno, e la caldaia per l'acqua calda sanitaria è situata abusivamente nel locale caldaia.

PARTI COMUNI

Gli spazi e le parti comuni risultano ai sensi dell'art. 1117 del codice civile in quanto non esiste Condominio né relativo Regolamento condominiale.

Il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra. L'edificio è adibito ad uso residenziale. Il vialetto comune è adibito ad area di transito per accedere al locale garage, all'appartamento esecutato e quello al piano terra sul retro dell'edificio.

Le parti comuni in comproprietà in modo divisibile ed inalienabile a favore di tutti i proprietari sono:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni e le strutture portanti in c.a. dell'intero edificio;
- le reti di fognatura;
- gli impianti e le condutture di acqua;
- i cornicioni e tutte le opere decorative esterne degli edifici comprese le coperture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco con pezzame di tufo allettate con malta di pozzolana e calce idrata collegati da cordoli in c.a.;

Esposizione: sud-est;

Altezza interna utile: ml. 2,47;

Strutture verticali: in muratura e pilastri in c.a.;
 Solai: in conglomerato cementizio armato del tipo misto;
 Copertura: a tetto con tegole;
 Pareti esterne trattate a rivestimento in cortina e intonaco e pittura;
 Dotazioni condominiali: vialetto condominiale;
 La palazzina è di tipologia in linea e di forma rettangolare.
 I balconi con soletta a sbalzo in c.a.;
 L'edificio contenete l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni manutentive con materiali molto economici.
 Non sono presenti le certificazioni degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 11/08/1990	***	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santarelli	21/03/1983	295886	10132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/04/1983	25478	25478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1990 al 03/07/2006	***	Agenzia delle entrate Roma 1	13/04/1983	2	2580
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1 Trascrizione di tacita eredità	***	***	***
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2001 al 03/07/2006	***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			** **		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	20/08/2004	41	167
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 03/07/2006 al 27/12/2007	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonucci Maria Teresa	03/07/2006	223913	4849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	18/07/2006	95000	56212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	17/07/2006	16993	IT
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/12/2007 al 25/11/2025	***	VALERIO SCIPIONE	27/12/2007	28510	12538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	08/01/2008	2033	1057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Roma 1	04/01/2008	330	1T

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 aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 31/12/2009
Reg. gen. 173875 - Reg. part. 49346
Quota: 290000,00
Importo: € 145.000,00
A favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Valerio Scipione
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 29786
N° raccolta: 13596

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 09/03/2020
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 19341
A favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A.
Contro ***
Note: Il pignoramento del 2020 ha dato origine a una precedente esecuzione Rge n. *** , estinta con provvedimento del 23/01/2023, ma non cancellabile con il decreto di trasferimento.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 31/10/2024
Reg. gen. 132086 - Reg. part. 98326
A favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "sistema insediativo- città della Trasformazione-Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", zona 03 - Torrione Cerquetta regolato dall'art n. 62 delle N.T.A di P.R.G.

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità.

Nel PTPR Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e' compreso nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e

nella tavola B ricompreso nei beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 136 D. Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La palazzina, di cui fa parte l'appartamento, è stata realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni, ma per lo stessa, nella sua originaria consistenza, sono state presentate le seguenti domande di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85:

per gli immobili presenti nel fabbricato ma non oggetto di pignoramento:

1) Domanda di concessione in sanatoria n. 86/154938/002 presentata da ***, che ha ottenuto la Concessione in sanatoria n. 283583 il 23/07/2002 per l'int. 4 P.1 (immobile non oggetto di pignoramento), si chiedeva la sanatoria di mq 114,07 di superficie utile residenziale e di mq 22,22 di superficie utile non residenziale, per il foglio 38, part. 2734 sub 6.

2) Domanda di concessione in sanatoria n. 0/532527 presentata da ***, che ha ottenuto la concessione in sanatoria per frazionamento appartamento l'int. 4 P.1 da cui sono stati ricavati int. 4 e int. 4 A. (immobili non oggetto di pignoramento)

3) Domanda di concessione in sanatoria n. 0/532529/0 presentata da ***, che ha ottenuto la Concessione in sanatoria n. 409131 il 18/12/2004 per l'int. 4 P.1 (immobile non oggetto di pignoramento) per foglio 38, part. 2734 sub 6.

4) Domanda di concessione in sanatoria n. 0/532529/1 presentata da ***, pronta per la concessione la Concessione per modifiche interne per l'int. 4 P.1 e realizzazione di balconcino (immobile non oggetto di pignoramento) per foglio 38, part. 2734 sub 6.

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

1) Domanda di Concessione sanatoria n. 86/154938/001 presentata da ***, che ha ottenuto la Concessione in sanatoria n. 283582 il 23/07/2002 per l'int. 2 P.T (immobile non oggetto di pignoramento) e PS1 (immobile oggetto di pignoramento), si chiedeva la sanatoria di mq 114,07 di superficie utile residenziale e di mq 163,42 di superficie utile non residenziale, per il foglio 38, part. 2734 sub 4 e sub 8. Il sub n. 8 corrispondeva all'intera superficie del piano interrato S1 che era tutta destinata ad autorimessa.

2) Domanda di Concessione sanatoria n. 0/569710/0 presentata da ***, per l'int. A P.S1 (immobile pignorato), si chiedeva la sanatoria per cambio di destinazione d'uso di una parte dell'esistente garage ad abitazione, per il foglio 38, part. 2734 sub 504.

Venivano effettuati i seguenti versamenti:

- Bollettino pagato sul conto corrente n. *** intestato a Comune di Roma di € 582,26 (cinquecentottadue, ventisei) versato come prima rata anticipazione oneri concessori versato da *** il 06/12/2004;

- Bollettino pagato sul conto corrente n. *** intestato a Servizio tesoreria Regione Lazio di € 258,78 (duecentocinquattro, settantotto) versato come incremento regionale Oblazione condono 2004 versato da *** il 06/12/2004;

- Bollettino pagato sul conto corrente n. *** di € 1.700,00 (millesettecento)

versato come prima rata oblazione condono edilizio, Comune di Roma versato da***

il 06/12/2004;

Per quest'ultima domanda, a seguito di ispezione presso l'Ufficio Condono Edilizio, si è constatato che la pratica è ancora in fase preliminare di istruttoria, in quanto se pur acquisita dall'ufficio Condono, non sono state fatte le opportune verifiche per il rilascio della Concessione in sanatoria a causa dell'affollamento delle pratiche presso l'Ufficio e soprattutto perchè è mancato un atto propulsivo dei proprietari di sollecito e di accelerazione della pratica.

Inoltre l'apertura di collegamento con il locale intercapedine, così come le due finestre del soggiorno e del bagno vanno richiuse e l'intercapedine va escluso dalla superficie dell'immobile.

Ai fini dell'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria dell'immobile, secondo quanto stabilito dalla Delibera assembleare capitolina n. 40/2019, deve essere incaricato un tecnico professionista per la trasmissione, attraverso la piattaforma Sicer on line del Comune di Roma, della richiesta di Procedura semplificata di riesame dell'istanza originaria.

Per tale pratica si stima un costo di circa € 10.000,00 comprensivo della parcella del professionista, della perizia giurata e dell'eventuale Certificato di idoneità statica del fabbricato, dell'eventuale pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori ancora dovuti, della produzione di ulteriore documentazione per il rilascio della Concessione, e delle spese varie non quantificabili, a carico dell'aggiudicatario il cui costo sarà detratto dal prezzo di stima.

Non sono tuttavia garantite le condizioni di igiene e salubrità necessarie per l'agibilità dell'immobile ad uso abitativo, in quanto non è rispettato il rapporto aeroilluminato tra superficie finestrata apribile e superficie del locale, considerando anche che l'immobile è alto 2,47 m.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Tieri 54, interno A, piano S1
Piena proprietà di un appartamento di circa 50 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di La Storta, in Via Vincenzo Tieri 54, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. all'altezza della via Braccianese, in una zona di recupero urbanistico. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un fabbricato di manifattura economica e di forma semplice rettangolare che presenta 2 piani fuori terra, contenente 4 appartamenti ai piani terra e primo e un box auto al piano interrato. La palazzina è stata realizzata negli anni '80 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani sono state fatte richieste al Comune di Roma di Concessione in sanatoria. Al piano interrato sono presenti due box auto di cui per uno, l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato richiesto cambio di destinazione d'uso in abitazione con richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata. Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Tieri dalla quale un vialetto di accesso porta all'ingresso dell'appartamento int. A che ha una superficie netta di 50 mq ed è costituito da un unico ambiente avente funzione di soggiorno/pranzo/camera con angolo cottura e un bagno. L'ambiente si affaccia unicamente sul viale di ingresso tramite la porta a vetri e una piccola finestra sopra l'angolo cottura. E' presente un'apertura verso il confinante vano intercapedine, inglobato impropriamente e utilizzato come vano caldaia. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si trova in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in cotto mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica. Le porte non sono presenti, è presente solo il controtelaio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. L'Altezza interna utile è di ml. 2,47. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2Valore di stima del bene: € 69.000,00

1) METODO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo attraverso il quale si è determinato il valore "As is" che esprime il costo della proprietà immobiliare considerata libera e disponibile, nell'attuale stato manutentivo. Il metodo utilizzato è il metodo comparativo o del mercato, si basa sul confronto fra proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I prezzi applicati sono stati calibrati con quelli praticati dalla concorrenza e fanno riferimento all'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino potenziale in cui l'immobile si colloca. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo, 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 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.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Vincenzo Tieri 54 piano S1 int. A, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti a beni analoghi, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da beni comparativi su immobiliare.it:

- Bilocale via Eligio Possenti 24 mq 73 . Richiesta € 149.000,00;
- Bilocale via Paolo Ferrari mq 70. Richiesta € 175.000,00;
- trilocale via Vincenzo Tieri mq 90 . Richiesta € 220.000,00;
- attico via Enrico Cavacchioli mq 98 . Richiesta € 180.000,00;
- open space via della Cerquetta mq 110. Richiesta € 180.000,00

Si ottiene un valore medio €/mq 2.091

Inoltre per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Vincenzo Trieri 54 piano S1 int. A, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile e inerenti alle abitazioni civili rilevati da:

-VALORI OMI – I SEMESTRE 2025 - E78/Suburbana/ISOLA FRANESE VIA CERQUETTA per il I semestre 2025;

Abitazioni civili

Valori min €/mq 1.600,00

Valori max €/mq 2.400,00

-VALORI BORSINO IMMOBILIARE – novembre 2024 – Zona : CASSIA ISOLA FARNESE VIA CERQUETTA

Abitazioni in stabili di fascia media

Valori min €/mq 1.652,00

Valori medi €/mq 2.050,00

Valori max €/mq 2.447,00.

Il valore medio che si ricava è di €/mq 2.091,00 + €/mq 2.000,00 + €/mq 2.050,00= 2.047,00 €/mq.

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

-Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

Normale (non è richiesto nessun intervento)1,00

Medio (da rinnovare le finiture)0,90

Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture)0,80

Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna)0,70

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto dello stato di conservazione.

- Coefficienti di ponderazione:tipologia edilizia

Villa 2,00

Fabbricato civile 1,25

Fabbricato economico 1,05

Fabbricato popolare 0,80

Fabbricato rurale 0,70

Villino 1,40

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,25 per tener conto della tipologia edilizia.

- Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento

ottima 1,00

media 0,90

scadente 0,60

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,60 per tener conto della Panoramicità e orientamento.

- Coefficienti di ponderazione:Ubicazione - posizione

Periferica 1,00

Semiperiferica 1,20

Centrale 1,40

Zone di pregio periferiche o agricole 1,20
Degradata 0,90

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 1,00 per tener conto della Ubicazione.

- Coefficienti di ponderazione: livello di piano
seminterrato 0,90
terra 0,94 primo 0,97
intermedio 1,00
attico 1,10

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente 0,90 per tener conto del livello di piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione: $V_m = V_p \times P$

dove V_p : corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a

$1,00 \times 1,25 \times 0,60 \times 1,00 \times 0,90 = 0,67$

moltiplicato per il valore medio di mercato

P : corrisponde alla scv dell'immobile = 50 mq

Per cui otteniamo: $V_p = 2.047,00 \text{ €/mq} \times 0,67 = 1.371,49 \text{ €/mq} \times 50 \text{ mq.} = \text{€ } 68.574,50$

e in c.t. € 69.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vincenzo Tieri 54, interno A, piano S1	50,00 mq	1.380,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
Valore di stima:					€ 69.000,00

Valore di stima: € 69.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 55.550,00

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 18/12/2025


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tavani Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - elenco immobili
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - rep 295886
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - rep 223913
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - 28515
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - rep 49527
- ✓ N° 9 Altri allegati - iscrizione 31-12-2009
- ✓ N° 10 Altri allegati - iscrizione 08-01-2008
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizione 09-03-2020
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizione 31-10-2024
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Pratiche condono altri immobili
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Pratiche condono immobile eseguito



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Tieri 54, interno A, piano S1
Piena proprietà di un appartamento di circa 50 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di La Storta, in Via Vincenzo Tieri 54, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. all'altezza della via Braccianese, in una zona di recupero urbanistico. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un fabbricato di manifattura economica e di forma semplice rettangolare che presenta 2 piani fuori terra, contenente 4 appartamenti ai piani terra e primo e un box auto al piano interrato. La palazzina è stata realizzata negli anni '80 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani sono state fatte richieste al Comune di Roma di Concessione in sanatoria. Al piano interrato sono presenti due box auto di cui per uno, l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato richiesto cambio di destinazione d'uso in abitazione con richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata. Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Tieri dalla quale un vialetto di accesso porta all'ingresso dell'appartamento int. A che ha una superficie netta di 50 mq ed è costituito da un unico ambiente avente funzione di soggiorno/pranzo/camera con angolo cottura e un bagno. L'ambiente si affaccia unicamente sul viale di ingresso tramite la porta a vetri e una piccola finestra sopra l'angolo cottura. E' presente un'apertura verso il confinante vano intercapedine, inglobato impropriamente e utilizzato come vano caldaia. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si trova in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in cotto mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica. Le porte non sono presenti, è presente solo il controtelaio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. L'Altezza interna utile è di ml. 2,47.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "sistema insediativo- città della Trasformazione-Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", zona 03 - Torrione Cerquetta regolato dall'art n. 62 delle N.T.A di P.R.G. Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità. Nel PTPR Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e' compreso nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e nella tavola B ricompreso nei beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 136 D. Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 55.550,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1120/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vincenzo Tieri 54, interno A, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 2734, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta in cattivo stato di conservazione, le finiture sono semplici, le pareti del monolocale sono rifinite con pittura lavabile di colore bianco. Il pavimento è in gres tipo cotto mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in monocottura di vari colori e pezzature. Le porte sono mancanti e gli infissi esterni sono in alluminio bianco vetrocamera come anche il portoncino di ingresso, munito di inferri anti-intrusione. Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie. La cucina è in parte in muratura. Non vi è riscaldamento, solo uno scaldasalviette elettrico in bagno, e la caldaia per l'acqua calda sanitaria è situata abusivamente nel locale caldaia.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento di circa 50 mq commerciali, sito in Roma nel quartiere di La Storta, in Via Vincenzo Tieri 54, nel territorio del XV Municipio all'esterno del G.R.A. all'altezza della via Braccianese, in una zona di recupero urbanistico. L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un fabbricato di manifattura economica e di forma semplice rettangolare che presenta 2 piani fuori terra, contenente 4 appartamenti ai piani terra e primo e un box auto al piano interrato. La palazzina è stata realizzata negli anni '80 senza regolare licenza edilizia e successivamente per i vari piani sono state fatte richieste al Comune di Roma di Concessione in sanatoria. Al piano interrato sono presenti due box auto di cui per uno, l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato richiesto cambio di destinazione d'uso in abitazione con richiesta al Comune di Roma di Concessione in sanatoria non ancora rilasciata. Il fabbricato si colloca con un lieve distacco da via Tieri dalla quale un vialetto di accesso porta all'ingresso dell'appartamento int. A che ha una superficie netta di 50 mq ed è costituito da un unico ambiente avente funzione di soggiorno/pranzo/camera con angolo cottura e un bagno. L'ambiente si affaccia unicamente sul viale di ingresso tramite la porta a vetri e una piccola finestra sopra l'angolo cottura. E' presente un'apertura verso il confinante vano intercapedine, inglobato impropriamente e utilizzato come vano caldaia. L'appartamento, avendo delle rifiniture economiche, si trova in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione in cotto mentre il bagno e la cucina hanno il pavimento e il rivestimento in ceramica. Le porte non sono presenti, è presente solo il controtelaio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. L'Altezza interna utile è di ml. 2,47.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 31/12/2009
Reg. gen. 173875 - Reg. part. 49346
Quota: 290000,00
Importo: € 145.000,00
A favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A.
Contro *** **
Formalità a carico della procedura
Rogante: Valerio Scipione
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 29786
N° raccolta: 13596
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 31/10/2024
Reg. gen. 132086 - Reg. part. 98326
A favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura