



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 1195/2023 del R.G.E.  
promossa da

*Codice fiscale:*



contro

*Codice fiscale:*



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 .....	4
Precisazioni .....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1195/2023 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.640,00</b> .....	11



In data 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 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 Delle Resede 11, interno 11, piano 4

Appartamento posto al piano quarto con ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni e terrazzo

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Delle Resede 11, interno 11, piano 4

#### 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:

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

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

L'appartamento confina con il vano scala, l'appartamento int. 12, distacchi e affaccio su via Delle Resede.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	4
Terrazza	39,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/05/2025	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 643, Part. 477, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 774,69 Piano 4

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
	643	477	15	4	A3	2	5 vani	107 mq	774,69 €	4	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale, l'appartamento differisce dalla planimetria catastale per modifica degli spazi interni (All. 3 e 3a) (vedasi paragrafo "regolarità edilizia")

**PRECISAZIONI**

Si precisa che dalla analisi dello stato dei luoghi, non risultano esistenti due finestre indicate nella planimetria di censimento catastale - eseguita negli anni 1939/1940 con validità di titolo edilizio - , frutto probabilmente di un errore di graficizzazione nel riportare le planimetrie degli appartamenti posti ai diversi piani.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento è occupato dalla signora \*\*\*\*\* in forza del Provvedimento di assegnazione della casa coniugale, non opponibile alla procedura (All. 2c).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/2003 al 16/06/2004	***** ***** (CF ***** ) nata a ***** il ***** proprietà per 1/3; ***** (CF ***** ) nato a ***** il ***** proprietà per 1/3; ***** ***** (CF *****) nato a ***** il ***** proprietà per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UU Sede FRASCATI (RM)	17/08/2003	Registrazione Volume 375 n. 56	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 16/06/2004 al 08/05/2025	***** (CF *****) nato a ***** ***** il ***** proprietà 1/1 Codice	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI FAZIO CESIDIO	16/06/2004	15168	

 Fiscale/P.IVA: *****	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ROMA1 il 21/06/2004  
 Reg. gen. 66694 - Reg. part. 16558  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 198.000,00  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ROMA1 il 14/06/2024  
 Reg. gen. 72277 - Reg. part. 11232  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 135.690,38  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*

### Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
 Trascritto a ROMA1 il 15/11/2023  
 Reg. gen. 138580 - Reg. part. 102090  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'edificio, realizzato prima del 1939, vale quale titolo edilizio la scheda di accertamento catastale del 1939/1940 (All.3)

Nell'appartamento sono state eseguite opere di modifica degli spazi interni senza titolo edilizio (All.3a).

La sottoscritta ha verificato la congruità delle dimensioni della cucina trasformata in camera e la non congruità delle dimensioni della finestra relativa alla zona giorno; andrà ripristinato l'armadio a muro all'ingresso, per ridurre di circa due metri quadri la superficie dell'ambiente da areoilluminare a mezzo della superficie finestrata esistente, pari a mq3,00 (All. 3a).

Sarà necessario presentare una CILA in sanatoria per opere eseguite e procedere all'aggiornamento catastale. Per tale pratica, si stima a corpo un costo pari ad €4.500,00 - comprensivo di reversale comunale, sanzione, reversale catastale e parcella al Tecnico incaricato.

Si segnala la errata graficizzazione di due finestre nella planimetria di accertamento catastale, non esistenti al piano quarto nè ai piani sottostanti.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data odierna, la sottoscritta non è riuscita a contattare l'amministratore del Condominio

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Delle Resede 11, interno 11, piano 4  
Appartamento posto al piano quarto con ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni e terrazzo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 643, Part. 477, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 264.600,00  
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 7)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024 dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: periferica CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTII)

Codice di zona: D14

Microzona 111

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni in condizioni normali variano tra 2.150,00 e 3.000,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 2.550,00€/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 8)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di offerta al metro quadro pari a 2.640,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 9)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R., la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Q19 PRENESTINO CENTOCELLE, un valore medio pari a 2.150,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq  $2.550,00 + 2.640,00 + 2.150,00/3 = €2.450,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €264.600,00

Al valore sopra ricavato, va sottratto il presumibile costo relativo alla pratica CILA in sanatoria da presentarsi per la regolarizzazione del bene, stimato in €4.500,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Delle Resede 11, interno 11, piano 4	108,00 mq	2.450,00 €/mq	€ 264.600,00	100,00%	€ 264.600,00
				Valore di stima:	€ 264.600,00

Valore di stima: € 264.600,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 233.640,00**

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 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verardi Marinella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Offerte in vendita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori Listino B.I.R.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Delle Resede 11, interno 11, piano 4  
Appartamento posto al piano quarto con ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni e terrazzo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 643, Part. 477, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 233.640,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.640,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Delle Resede 11, interno 11, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 643, Part. 477, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	108,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano quarto con ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni e terrazzo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dalla signora ***** in forza del Provvedimento di assegnazione della casa coniugale, non opponibile alla procedura (All. 2c).		

