

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nappi Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 1198/2023 del R.G.E.

promossa da

Unicredit Banca S.P.A.

Codice fiscale:®

Codice fiscale:

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1198/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



In data 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Nappi Nunzio, con studio in Via Bisagno, 5 - 00199 - Roma (RM), email arch.nappi@gmail.com, PEC n.nappi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Quattro Venti n. 228, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in questione è compreso al piano secondo di una palazzina, di cinque piani fuori terra, con accesso diretto dal Viale dei Quattro Venti attraverso la scala unica condominiale. Lo stabile è dotato di impianto di ascensore esterno, tuttavia la fermata al piano dell'immobile in questione è inibita non avendo le rispettive unità abitative contribuito alla spesa dell'impianto.

L'unità abitativa risulta costituita da piccolo ingresso, soggiorno, due camere, cameretta con entro stante bagno, cucina, secondo bagno, veranda e balcone.

Ricade nel quartiere semicentrale "Gianicolense", XII° quartiere di Roma, a sud-ovest del territorio comunale, località Monteverde Vecchio-Quattro Venti.

La zona è di tipo residenziale, di buon livello, urbanizzata a partire dagli anni '10, a seguito del P.R.G. del 1909, risulta ben servita dai servizi pubblici circoscrizionali, dalle attività commerciali, ricettive-alberghiere, scuole primarie e secondarie, dalle autolinee di trasporto urbano, dalla linea ferroviaria Roma Ostiense-San Pietro-Viterbo (fermata Quattro Venti), e con aree a parcheggio per autoveicoli sufficienti.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale privata in assenza di vincoli nella vendita e nel prezzo di vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Quattro Venti n. 228, interno 5, piano 2

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:

CONFINI

I confini sono: a nord con cassa scala e con u.i. int. 6; ad ovest con il cortile condominiale; a sud con il cortile condominiale; ad est con Viale dei Quattro Venti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,15 mq	94,28 mq	1	94,28 mq	3,15 m	2
Veranda	2,85 mq	3,58 mq	0,50	1,79 mq	3,15 m	2
Balcone coperto	4,70 mq	4,70 mq	0,30	1,20 mq	3,15 m	2
Totale superficie convenzionale:				97,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,27 mq		

Sulla base del conteggio riferito alla superficie lorda, a seguito del rilievo effettuato in loco, considerata la planimetria catastale, computata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, dove per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, sino ad un massimo di 50 cm, e al lordo di metà dei muri confinanti con altra proprietà, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	459	74	501	3	A2	2	6	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq mq	1378,94 €	2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, catasto fabbricati (ved. visura catastale all.to n° 1) ed in "atti" (archivio informatico) è disponibile planimetria catastale presentata in data 20 ottobre 2005 (all.to n° 2).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata lievissima difformità della detta planimetria rispetto allo stato dei luoghi e tale difformità verrà descritta nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "discreto" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è compreso in uno stabile con struttura in c.a., tamponature con muratura a blocchi di laterizio con facciate intonacate e tinteggiate. Risulta essere dotato di pavimentazioni in ceramica, parquet per le camere, rivestimenti in ceramica, portoncino di ingresso blindato, infissi esterni in alluminio vetrocamera, con grate in ferro, porte interne in legno, finiture ed impianti tecnologici di tipo ordinario (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).

L'impianto elettrico risulta dotato di apparecchiature di comando e protezione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio, l'impianto di raffreddamento è dotato di quattro split, l'impianto idrico è allacciato alla rete idrica così come quello del gas-metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo (26/06/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1988 al 30/09/2005	, nato in il , , proprietario per (1/2), Codice Fiscale/P.IVA: , , nata a) il , , proprietaria per (1/2) Codice Fiscale/P.IVA: Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Antonio Morelli	03/11/1988	78578	2371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	09/11/1988	55494	93250
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/09/2005	, nata in , , proprietario per 1/1, Codice Fiscale/P.IVA: Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Linda Blasi	30/09/2005	76819	3413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	01/10/2005	131953	77962
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 1 aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 22/11/2005
 Reg. gen. 159832 - Reg. part. 49318
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di Unicredit Banca S.P.A.
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 19/09/2019

Reg. gen. 110460 - Reg. part. 20584

Quota: 1/1

Importo: € 105.479,00

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 52.732,50

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 12/10/2021

Reg. gen. 129732 - Reg. part. 24791

Importo: € 46.000,00

A favore di .

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.973,68

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 12/10/2021

Reg. gen. 129733 - Reg. part. 24792

Quota: 1/1

Importo: € 2.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 975,50

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Roma il 01/10/2005

Reg. gen. 131953 - Reg. part. 77962

Quota: 1/1 piena proprietà

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 16/11/2023

Reg. gen. 139118 - Reg. part. 102531

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roma, PRG adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 33 seduta del 19/20 marzo 2003, controdedotto con Delibera C. C. n. 64 del 21/22 marzo 2006, ed approvato dal C. C. con Deliberazione 18 del 12 febbraio 2008, riporta l'immobile in zona "Città Storica", tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7, normata dal Titolo II° Capo 2° N.T.A. art. 32.

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento è stata richiesta, presso l'U.O. Condoni di Roma Capitale, domanda di accesso informale ai documenti amministrativi in data 29.06.2024.

Il competente ufficio ha rilasciato copia del fascicolo consistente dei seguenti documenti (all.to n° 5):

- copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 255409 del 24/02/2001 di cui alla richiesta prot. n. 87/117990 registrata il 26/03/1986;
- modello domanda, a firma della sig.ra, nella qualità di proprietaria all'epoca dell'istanza, per la chiusura del balcone prospiciente la cucina a veranda per 3,13 mq.;
- denuncia di variazione della planimetria catastale all'U.T.E. datata 26/10/1985 prot. n. 95832 con relativa planimetria;
- una fotografia evidenziante l'abuso;
- autocertificazione dell'istante circa l'epoca dell'abuso (1976).

La Concessione Edilizia rilasciata fa riferimento all'accatastamento effettuato e depositato con il n. 95832/85 e la relativa planimetria catastale riporta i seguenti identificativi catastali: F. 459 p.lla 127 sub 12; tale identificativo catastale viene rettificato dall'U.T.E. per uniformità con il nuovo catasto terreni da p.lla 127 a p.lla 74 e la variazione della planimetria catastale comporta la variazione del subalterno da 12 a 501.

Dalla consultazione degli archivi digitali del Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma non si è rinvenuto il Certificato di Abitabilità del fabbricato comprendente l'immobile pignorato, tuttavia considerata la conoscenza dei luoghi in cui ricade e la data (10/01/1965) della presentazione della planimetria catastale di impianto all'U.T.E. (all.to n° 6) si può ritenere che il bene oggetto di pignoramento è ante 1° settembre 1967 ed è pienamente commerciabile, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La planimetria catastale allegata al titolo edilizio (concessione edilizia in sanatoria) è conforme allo stato dei luoghi.

Mentre la planimetria catastale attuale, esistente presso la banca dati catasto, di cui alla variazione del 20/10/2005 per esatta rappresentazione grafica, differisce dallo stato dei luoghi in quanto non riporta il finestrino del bagno che apre sulla veranda, comunque ininfluente nel senso che potrebbe rimanere non apribile bastando l'aspirazione meccanica.

Trattasi, quindi, di lieve difformità nella rappresentazione grafica della planimetria che può essere rettificata con l'aggiornamento della stessa al catasto con costi che non incidono sul valore dell'immobile.

Non sono, infine, presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esecutata ha provveduto a far redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), (all.to n° 7), regolarmente trasmesso a mezzo telematico al competente ufficio della Regione Lazio in data 25.09.2024, prot. 1173613, l'unità abitativa in questione è di classe energetica G (146.56 kWh/m² anno).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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) - Viale dei Quattro Venti n. 228, interno 5, piano 2
L'immobile in questione è compreso al piano secondo di una palazzina, di cinque piani fuori terra, con accesso diretto dal Viale dei Quattro Venti attraverso la scala unica condominiale. Lo stabile è dotato di impianto di ascensore esterno, tuttavia la fermata al piano dell'immobile in questione è inibita non avendo le rispettive unità abitative contribuito alla spesa dell'impianto. L'unità abitativa risulta costituita da piccolo ingresso, soggiorno, due camere, cameretta con entro stante bagno, cucina, secondo bagno, veranda e balcone. Ricade nel quartiere semicentrale "Gianicolense", XII° quartiere di Roma, a sud-ovest del territorio comunale, località Monteverde Vecchio-Quattro Venti. La zona è di tipo residenziale, di buon livello, urbanizzata a partire dagli anni '10, a seguito del P.R.G. del 1909, risulta ben servita dai servizi pubblici circoscrizionali, dalle attività commerciali, ricettive-alberghiere, scuole primarie e secondarie, dalle autolinee di trasporto urbano, dalla linea ferroviaria Roma Ostiense-San Pietro-Viterbo (fermata Quattro Venti), e con aree a parcheggio per autoveicoli sufficienti. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale privata in assenza di vincoli nella vendita e nel prezzo di vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 459, Part. 74, Sub. 501, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 289.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato applicando il criterio della "stima comparativa" che è un metodo basato sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona, di cui vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini con quello oggetto di valutazione, procedendo dunque ad individuare un prezzo medio in euro per mq. di superficie "commerciale" desumibile dai prezzi mediamente richiesti e pagati per immobili del tutto comparabili, per caratteristiche intrinseche ed ubicazionali, a quello oggetto di stima, tra queste la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) desunti dalla banca dati sui valori immobiliari, pubblicati ogni semestre, riferiti alle tipologie edilizie ed allo stato di manutenzione, per ogni zona omogenea - per la zona in questione (Monteverde Vecchio), cod. zona C12, la quotazione, riferita al II° semestre 2023 ultima disponibile, per la tipologia in questione (abitazioni civili), oscilla da un min. di 3.200,00 ad un max di 4.500,00 €/mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media anno 2024, immobili del tipo in parola (abitazioni in fascia media), pari da un min. di 3.203,00 ad un max di 4.748,00 €/mq.;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma,

che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, I° numero anno 2024, abitazione I fascia, pari a 3.750,00 €/mq..

Partendo dal valore medio ottenuto, pari ad € 3.880,20, applicando un coefficiente globale concernente alle caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile, come detto a pag. 5, pari a 0,85, riferito alle quotazioni si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 3.300,00.

Infine, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, ecc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero:

$3.300,00 \text{ €/mq} \times 97,27 \text{ mq} = \text{€ } 320.991,00$

inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo, pari a circa 0,90, il valore del lotto sarà pari a:

$\text{€ } (320.991 \times 0,90) = \text{€ } 288.892$

In cifra tonda € 289.000 (euro ottantatremila/00)

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Quattro Venti n. 228, interno 5, piano 2	97,27 mq	2.970,00 €/mq	€ 288.891,90	100,00%	€ 289.000,00
				Valore di stima:	€ 289.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/09/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - sanatoria
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastale di impianto
- ✓ N° 7 Altri allegati - attestazione A.P.E.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1198/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Quattro Venti n. 228, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 459, Part. 74, Sub. 501, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	97,27 mq
Stato conservativo:	In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire "discreto" (ved. documentazione fotografica all.to n° 3).		
Descrizione:	L'immobile in questione è compreso al piano secondo di una palazzina, di cinque piani fuori terra, con accesso diretto dal Viale dei Quattro Venti attraverso la scala unica condominiale. Lo stabile è dotato di impianto di ascensore esterno, tuttavia la fermata al piano dell'immobile in questione è inibita non avendo le rispettive unità abitative contribuito alla spesa dell'impianto. L'unità abitativa risulta costituita da piccolo ingresso, soggiorno, due camere, cameretta con entro stante bagno, cucina, secondo bagno, veranda e balcone. Ricade nel quartiere semicentrale "Gianicolense", XII° quartiere di Roma, a sud-ovest del territorio comunale, località Monteverde Vecchio-Quattro Venti. La zona è di tipo residenziale, di buon livello, urbanizzata a partire dagli anni '10, a seguito del P.R.G. del 1909, risulta ben servita dai servizi pubblici circoscrizionali, dalle attività commerciali, ricettive-alberghiere, scuole primarie e secondarie, dalle autolinee di trasporto urbano, dalla linea ferroviaria Roma Ostiense-San Pietro-Viterbo (fermata Quattro Venti), e con aree a parcheggio per autoveicoli sufficienti. L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale privata in assenza di vincoli nella vendita e nel prezzo di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo (26/06/2024), risulta nella disponibilità dell'esecutata.		

