

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzarella Tecla, nell'Esecuzione Immobiliare 1255/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

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	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1255/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.046,77	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Arch. Mazzarella Tecla, con studio in Viale Pinturicchio, 79 - 00196 - Roma (RM), email teclamazzarella@gmail.com, PEC arch.t.mazzarella@pec.archrm.it, Tel. 339 7683612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 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 MADIGNANO n. 4 , interno 8, piano 2-3

L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, ben collegata alla rete viaria principale e servita da mezzi pubblici. Il contesto è tranquillo e caratterizzato dalla presenza di ampie zone verdi.

L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina moderna ed è disposto su due livelli. Al primo livello si accede a un soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera da letto anch'essa con balcone e un bagno. Una scala interna conduce al piano sottotetto, dove si trovano un ampio vano accessorio con servizio e un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare gode di doppia esposizione, risulta molto luminosa e si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture recenti e spazi ben distribuiti.

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 MADIGNANO n. 4 , interno 8, piano 2-3

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, appartamento interno 7 e via di Santa Cornelia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
Sottotetto	30,00 mq	36,00 mq	0,2	7,20 mq	1,99 m	3
Totale superficie convenzionale:				59,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2014 al 28/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 798, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 2-3
Dal 28/02/2017 al 04/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 798, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4 Rendita € 356,36 Piano 2-3
Dal 04/05/2018 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 798, Sub. 11, Zc. 6

ASTE GIUDIZIARIE®	Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 356,36 Piano 2-3
----------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	798	11	6	A2	4	3 vani	Totale: 62 mq Totale: escluse aree scoperte**: 60 mq	356,36 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,75 m;

Altezza media interna sottotetto: 1,99 m

Esposizione: Sud-est;

Struttura del fabbricato: cemento armato;

Copertura: piana praticabile;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni: con vetrocamera;

Infissi interni: ante a battente in legno

Impianti: sottotraccia, fotovoltaico per riscaldamento e acqua calda sanitaria; riscaldamento a pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1996 al 18/05/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERASI PAOLO sede ROMA	29/02/1996	97329	19533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/02/1996	97329	19533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2012 al 16/09/2014	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERASI PAOLO sede ROMA	16/09/2012	7309	3273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/05/2012	53594	39524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2017 al 04/05/2018	**** Omissis ****	VENUTA AD ESISTENZA DI COSA FUTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TIRONE VALERIO Sede GUIDONIA MONTECELIO (RM)	28/02/2017	47185	17785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2017	26268	17102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/05/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARZULLI MARIA ASSUNTA Sede VITERBO (VT)	04/05/2018	360	315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VITERBO	07/05/2018	51058	36169
		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 variata;

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 18.01.2012 Numero di repertorio 7207/3222 Notaio CERASI PAOLO - Sede ROMA trascritto il 20/01/2012 ai nn. 7077/5322 a favore di ROMA CAPITALE, la quota dell'intero in proprietà dell'immobile Roma Sezione SEZIONE D Foglio 56 Particella 760 contro **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Viterbo il 08/05/2018
Reg. gen. 51419/9035 - Reg. part. 9035
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/12/2024
Reg. gen. 154090 - Reg. part. 114494

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 18.01.2012 Numero di repertorio 7207/3222 Notaio CERASI PAOLO - Sede ROMA trascritto il 20/01/2012 ai nn. 7077/5322 a favore di ROMA CAPITALE, la quota dell'intero in proprietà dell'immobile Roma Sezione SEZIONE D Foglio 56 Particella 760 contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Art.62 -(Zona O - DENOMINAZIONE : ZO 04 Santa Cornelia - MUNICIPIO : XV).

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato, di cui è parte quanto oggetto della presente vendita, è stata eseguita a seguito di Convenzione del 22.02.2011 (Notaio Paolo Cerasi Rep. 6872) e in forza di permesso a costruire n. 205 rilasciato dal Comune di Roma in data 14 maggio 2012 (n. 38265 prot.) e successivo permesso di costruire per voltura n. 248 rilasciata dal detto Comune di Roma in data 28 giugno 2013 (Prot. n. 67511).

Successivamente è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in variante presso il detto Comune di Roma in data 18 giugno 2013 con prot.n. 44598 a cui è seguita una seconda Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Roma in data 10 giugno 2014 con prot. n. 46627 e ulteriore Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al medesimo Comune di Roma in data 13 gennaio 2015 con prot. n. 2525 , i cui lavori sono stati ultimati il 30 giugno 2015, giusta comunicazione presentata presso il detto Comune di Roma in data 02 luglio 2015 con prot.n. 49170.

E' stata, infine, presentata al Comune di Roma Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 23 ottobre 2017 con prot.n. 177168.

Si è provveduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in oggetto. L'immobile presenta una superficie utile riscaldata di 40.74 mq e un volume lordo riscaldata di mc 163.90. La superficie lorda disperdente è costituita dalle pareti e ampie finestre verso l'esterno con serramenti esterni costituiti da doppi vetri e telaio in PVC. Dal calcolo eseguito è emerso che il bene ricade in Classe A1 con un indice di EPgl,

nren di 31.7514 kWh/m²anno. Non essendo stato fornito il libretto di tutti gli impianti con il relativo rapporto di controllo aggiornato secondo le tempistiche di legge, non è stato possibile inoltrare l'attestato prodotto alla Regione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.119,48

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 MADIGNANO n. 4 , interno 8, piano 2-3
L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, ben collegata alla rete viaria principale e servita da mezzi pubblici. Il contesto è tranquillo e caratterizzato dalla presenza di ampie zone verdi. L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina moderna ed è disposto su due livelli. Al primo livello si accede a un soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera da letto anch'essa con balcone e un bagno. Una scala interna conduce al piano sottotetto, dove si trovano un ampio vano accessorio con servizio e un piccolo terrazzo. L'unità immobiliare gode di doppia esposizione, risulta molto luminosa e si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture recenti e spazi ben distribuiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 798, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 148.625,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA MADIGNANO n. 4 , interno 8, piano 2-3	59,45 mq	2.500,00 €/mq	€ 148.625,00	100,00%	€ 148.625,00
Valore di stima:					€ 148.625,00

Valore di stima: € 148.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	9119,48	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 135.046,77

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.

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 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzarella Tecla

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Convenzione del 2011
- ✓ Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Estratto conto oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso del 24.04.2025
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MADIGNANO n. 4 , interno 8, piano 2-3
L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, ben collegata alla rete viaria principale e servita da mezzi pubblici. Il contesto è tranquillo e caratterizzato dalla presenza di ampie zone verdi. L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina moderna ed è disposto su due livelli. Al primo livello si accede a un soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera da letto anch'essa con balcone e un bagno. Una scala interna conduce al piano sottotetto, dove si trovano un ampio vano accessorio con servizio e un piccolo terrazzo. L'unità immobiliare gode di doppia esposizione, risulta molto luminosa e si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture recenti e spazi ben distribuiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 798, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Art.62 -(Zona O - DENOMINAZIONE : ZO 04 Santa Cornelia - MUNICIPIO : XV). PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 135.046,77

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.046,77

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA MADIGNANO n. 4 , interno 8, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 798, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	59,45 mq
Stato conservativo:	Alla data dell'accesso l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia nord di Roma, nel Municipio XV, in un'area residenziale di recente edificazione, ben collegata alla rete viaria principale e servita da mezzi pubblici. Il contesto è tranquillo e caratterizzato dalla presenza di ampie zone verdi. L'appartamento si trova al secondo piano di una palazzina moderna ed è disposto su due livelli. Al primo livello si accede a un soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera da letto anch'essa con balcone e un bagno. Una scala interna conduce al piano sottotetto, dove si trovano un ampio vano accessorio con servizio e un piccolo terrazzo. L'unità immobiliare gode di doppia esposizione, risulta molto luminosa e si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture recenti e spazi ben distribuiti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Viterbo il 08/05/2018
Reg. gen. 51419/9035 - Reg. part. 9035
Importo: € 304.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/12/2024
Reg. gen. 154090 - Reg. part. 114494
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura